

# Kadernota Recreatief Verblijf

## Gemeente Sluis



Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2012

**COLOFON**

Gemeente Sluis  
Afdeling Omgeving, Economie & Vastgoed  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg  
Website: [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)  
Telefoon: 0117-457000

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	4
<b>2. Beleidskader</b>	6
<b>3. Trends en ontwikkelingen</b>	7
<b>4. Gemeentelijke Beleidsontwikkeling</b>	10
4.1 Algemene uitgangspunten	10
4.2 Brandveiligheid	11
4.3 Kwaliteitsverbetering	12
4.4 Productdifferentiatie	12
4.5 Seizoensverlenging	13
4.6 Recreatiewoningterreinen	14
4.7 Landschappelijke inpassing	15
4.8 Overige keuzes	15
<b>5. Controle en handhaving</b>	20
<b>6. Beleidskeuzes</b>	21

## Bijlagen

1. Begrippenlijst	24
2. Beleidskader	26
3. Wettelijk kader omgevingsvergunning	31
4. Notitie landschappelijke inpassing bestemmingsplan Buitengebied	33

## 1. INLEIDING

### ***Aanleiding***

De gemeente Sluis is een recreatiegemeente. Met name in de kuststrook bevindt zich een veelheid aan verblijfsrecreatieve inrichtingen. Het diverse aanbod van recreatieterreinen betekent voor de vakantieganger een ruime keuzemogelijkheid.

De recreatiesector heeft het laatste decennium te maken gehad met belangrijke ontwikkelingen. Onder invloed van sociale, culturele en economische trends en ontwikkelingen is de rol van toerisme en de invulling van vrije tijd veranderd. Zo langzamerhand is er een breed besef dat de samenstelling van de bevolking verandert, dat Nederland vergrijsd, dat de digitale wereld groter wordt en dat er is sprake van snelle technologische ontwikkelingen. Feit is dat er zware financiële en economische klappen zijn gevallen. Door globalisering is de wereld steeds kleiner geworden. Verder is de gemiddelde temperatuur in Nederland op korte tijd snel gestegen waardoor er steeds nadrukkelijker wordt gesproken over een klimaatverandering. Een ander aspect is dat er steeds meer aandacht is voor duurzaamheid en ecologisch verantwoord consumeren. De algemene trend kenmerkt zich door een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de maatschappij en hebben ook zijn weerslag op de toeristisch-recreatieve sector. Doordat de moderne toerist steeds vaker over de landsgrenzen heen kijkt, moeten recreatieondernemers steeds meer de concurrentie aangaan met buitenlandse vakantiebestemmingen.

De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van en op de accommodatie waar men verblijft. De vraag naar meer luxe en een gedifferentieerd aanbod wordt steeds groter. Door demografische ontwikkelingen verandert de samenstelling van de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert door versnippering van vrije tijd: in plaats van een lange zomervakantie neemt men meerdere keren per jaar een korte vakantie. Die vakanties moeten precies de goede mix zijn van zoveel mogelijk beleven én tot rust komen. Maatwerk dus! Dat verwachten de recreanten ook voor wat betreft de accommodatie waarin men verblijft. De markt voor toeristisch kamperen staat onder druk. Kwaliteit is een basisvoorwaarde geworden. Dit geldt voor elk type voorziening, of het nu gaat om een camping of om een vijfsterrenhotel. De algemene trend is dat men best bereid is extra te betalen om in de watten gelegd te worden.

De ondernemers in onze regio willen op deze verschuivingen inspelen en dat vindt het gemeentebestuur positief. Om nu en voor de toekomst planologische mogelijkheden te bieden voor het verder ontwikkelen van de sector is het noodzakelijk kaders vast te stellen en uitgangspunten te formuleren.

De gemeente heeft sinds het intrekken van de Wet openluchtrecreatie (hierna: Wor) per 1 januari 2008, een beperkt instrumentarium om sturing te geven aan ontwikkelingen op het gebied van kamperen en verblijfsrecreatieterreinen. Een exploitatievergunning kan niet meer worden afgegeven, omdat de wetgeving waarop die vergunning gebaseerd was, is komen te vervallen. Alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot de kampeerterreinen en verblijfsrecreatieterreinen, moeten, nadrukkelijker dan in het verleden in het bestemmingsplan te worden geregeld. Dit is in die zin beperkt, dat onderwerpen die geen ruimtelijke relevantie hebben niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

In oktober 2011 is de Structuurvisie Goed Leven vastgesteld. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen uiteen gezet onder andere met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatie. Er wordt ingezet op versterking van het toeristisch-recreatief product, een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau, toename van het aantal overnachtingen, versterking van de toeristische werkgelegenheid en een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

### ***Doelstelling***

Deze notitie vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen op de bestaande verblijfsrecreatieterreinen en vormt de basis voor de actualisering van de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen. Binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen worden alleen ontwikkelingen meegenomen die juridisch-planologisch zeker zijn. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gebiedsuitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe verblijfsrecreatieterreinen. Dergelijke ontwikkelingen worden telkens op hun eigen merites beoordeeld en via afzonderlijke planologische procedures geregeld. Bovendien zijn de kaders hiervan vastgelegd in Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen Natuurlijk Vitaal. Deze kadernota heeft bovendien geen betrekking op de kleinschalige kampeertreinen en landschapscamping: deze zijn beleidsmatig belicht en juridisch-planologisch geregeld in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

Een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de verblijfsrecreatieterreinen is noodzakelijk om ondernemers flexibiliteit en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en seizoensverlenging te bieden. Daarnaast moeten kaders worden gesteld om ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en toerisme in ruimtelijk opzicht te kunnen voorkomen.

De kadernota staat voor wat betreft de kampeertreinen nadrukkelijk in het licht van de intrekking van de Wor en de beleidskeuzen die in dat licht ten behoeve van de planologische regeling gemaakt moeten worden.

### ***Leeswijzer***

De notitie start met een beschrijving van het huidige beleidskader en de trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector. Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente ruimte wil geven aan ondernemers in de recreatie om in te spelen op de trend(s) zodat zij een concurrerend aanbod voor potentiële klanten kunnen bieden. Hierbij is aandacht besteed aan diverse ruimtelijke aspecten evenals de veiligheid. Beschreven wordt op welke wijze de gemeentelijke uitgangspunten vertaald zullen worden in het bestemmingsplan. De notitie wordt afgesloten met een aantal beleidskeuzes voor de doorvertaling naar de gemeentelijke regelgeving.

## **2. BELEIDSKADER**

Bij het formuleren van een kadernota voor de verblijfsrecreatieterreinen dient rekening te worden gehouden met bestaand en in voorbereiding zijnd rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Binnen het rijksbeleid worden globale ontwikkelingsmogelijkheden voor de gemeente Sluis aangegeven. Ten aanzien van het provinciaal beleid dient de gemeente rekening te worden gehouden met het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de notitie Krachtig Zeeland (verkenning hoofdlijnen Omgevingsplan 2012-2018). Voor het regionaal en gemeentelijk beleid is het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" van belang. Het beleidskader is weergegeven in bijlage 2.

### 3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

#### Wet- en regelgeving

##### ***Situatie tot 1 januari 2008***

De Wet op de Openluchtrecreatie (Wor) vormde tot 1 januari 2008 het wettelijk kader voor het gemeentelijk beleid op het gebied van kamperen en verblijfsrecreatieterreinen. Kampeertreinen mochten het bedrijf exploiteren op basis van een vergunning in het kader van de Wor. Een bedrijf kreeg een Wor-vergunning voor bepaalde of onbepaalde tijd. In de vergunning stond onder andere beschreven aan welke voorschriften een bedrijf moest voldoen qua inrichting, milieu en hygiëne. Tevens stond in de vergunning het maximum aantal kampeermiddelen dat mocht worden geëxploiteerd.

##### ***Situatie vanaf 1 januari 2008***

Met de intrekking van de Wor is het wettelijk kader vervallen voor het kampeerbeleid. De wetgever heeft aangegeven dat de zaken die via de Wor werden geregeld via andere wettelijke kaders geregeld zouden moeten worden en dan met name via bestemmingsplannen met de daaraan gekoppelde gebruiksvoorschriften. De voorwaarden die voorheen via het vergunningstelsel op grond van de Wor werden opgelegd, moeten nu dus – voor zover ruimtelijk relevant – in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Op grond van de Wor kon de ruimtelijke kwaliteit van kamperen worden geregeld via de Wor-vergunning en kon het bestemmingsplan zich over het algemeen beperken tot het vastleggen van de bestemming “kampeertrein” en tot bouwvoorschriften voor de centrale voorzieningen. Voor terreinen voor recreatiewoningen (bungalowparken) is voor de gehele ruimtelijke regeling het bestemmingsplan het instrument. Met het intrekken van de Wor vervalt de specifieke regeling voor kamperen en is het onderscheid met recreatiewoningen (bungalowparken) juridisch veel minder relevant. In de praktijk is deze “scheiding” tussen regeling van kamperen en van recreatiewoningen ook problematisch, omdat beide vormen feitelijk naar elkaar zijn toegroeid. Met name in het kamperen heeft een ontwikkeling plaatsgevonden naar vergroting van de kampeermiddelen, en het onderscheid tussen een stacaravan (kampeermiddel) en een chalet (kleine recreatiewoning) is steeds kunstmatiger geworden.

#### **Algemene trends**

Toerisme en recreatie zijn een duidelijke exponent van wat tegenwoordig de beleveniseconomie heet. Het gaat hierbij steeds minder om een materiële behoeftenbevrediging en steeds meer om het opdoen van boeiende ervaringen. Het gaat om een aangename tijd of ervaring waar je met plezier aan terugdenkt. Toeristen bezoeken een gebied niet voor één specifieke activiteit. Men zoekt steeds meer naar de combinatie van verschillende producten waarin entertainment en vermaak een belangrijke rol spelen. Anderzijds heeft diezelfde consument eveneens een groeiende behoefte aan verdragende en rustgevende activiteiten.

De vrijetijdsmarkt is sterk in ontwikkeling als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. Traditionele doelgroepen en recreatiepatronen verdwijnen en maken plaats voor individuele wensen op maat. Met name de 24-uurs economie draagt bij tot een verdere versnippering van de vrije tijd bij de (reis)consument. Het belang van internet en social media is fors toegenomen. Veel werkende mensen zien hun inkomens- en

bestedingspatroon veranderen. Ook de tijd die nodig is voor allerlei zorg- en regeltaken in een steeds complexere samenleving is aan verandering onderhevig. Vrije tijd wordt schaarser. Daarnaast is sprake van een door de vergrijzing sterk groeiende groep ouderen. Ouderen blijven langer vitaal waardoor hun recreatiepatroon actief en veelzijdig is.

### **Trends in de verblijfsrecreatie**

De toerist gaat niet speciaal naar een bepaalde gemeente op vakantie, maar naar een bepaalde regio. Zoals in de inleiding reeds aangegeven, stellen recreanten niet alleen steeds hogere eisen aan de dienstverlening, maar verwachten zij ook meer kwaliteit van en op de accommodatie waar men verblijft. Er is een groeiende behoefte aan comfort, luxe en voorzieningen. De laatste jaren constateert de recreatiesector dat er een afname is van jaarlijks 10-15% in het toeristisch kamperen. Maatschappelijke ontwikkelingen en diverse trends maken het noodzakelijk het aanbod aan te passen. Ondernemers zien zich steeds meer genoodzaakt om relatief minder verblijfseenheden per hectare te realiseren waardoor een kwalitatief hoogwaardiger logiesvorm ontstaat. De groeiende vraag in de recreatie en toerisme zorgt daarnaast voor een groeiende vraag naar logiesvormen, waarmee een extra ruimtebehoefte gepaard gaat. Om met die ontwikkeling te kunnen meegaan, zal een kwaliteitssprong moeten worden gemaakt en moet ook de diversiteit in kampeermogelijkheden zoveel als mogelijk gestimuleerd worden. Kwalitatief betere voorzieningen en minder weersafhankelijk is de trend waar de recreatieve bedrijven een antwoord op moeten geven. Dat maakt dat het voor recreatiebedrijven noodzakelijk is een verbeterslag te maken, om het aanbod meer in overeenstemming te brengen met de vraag, en op die manier hun positie in de recreatiemarkt te kunnen handhaven.

### **Uitponden**

Uitponden is het al dan niet gefaseerd geheel of gedeeltelijk te gelde maken van bezit. Bij uitpounding van recreatieterreinen moet worden gedacht aan het (ver)kopen van een kavel of verblijf op een bestaand recreatieterrein of van het hele terrein waarbij de oorspronkelijke bedrijfsmatige exploitatie van de grond al dan niet wordt beëindigd.

Bedrijfsmatige exploitatie is het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Recreatief verblijven is het verblijven anders dan als hoofdverblijf.

Bij uitpounding kan het dus zijn dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige exploitatie. In de praktijk kiezen ondernemers soms voor (gedeeltelijke) uitpounding om financiële redenen, bijvoorbeeld om kapitaal te genereren om bijvoorbeeld noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen te kunnen realiseren. In sommige gevallen wordt uitgepound om bij beëindiging van het ondernemerschap een zo groot mogelijke opbrengst te behalen. Afhankelijk van de wijze waarop e.e.a. geregeld wordt na uitpounding voor wat betreft de bedrijfsmatige exploitatie, blijft er al dan niet vat op of de recreatieverblijf als zodanig in gebruik blijft. Uitponden heeft niet per definitie tot gevolg dat er sprake is van oneigenlijk gebruik van het recreatieverblijf ten behoeve van permanente bewoning.

Uitpounding kent meerdere variaties. Om te beginnen is ook het vestigen van een zakelijk recht, zoals het recht van erfpacht of opstal, een vorm van ten gelde maken van bezit. Ook dit is dus een vorm van uitponden. Verder kan er sprake zijn van uitpounding van een gedeelte van het recreatieterrein, waarbij het verkochte al dan niet onderdeel van het bestaande blijft. Indien de verkochte grond onderdeel blijft uitmaken, hoe wordt dat dan



vormgegeven? Wordt er alleen recreatiegrond verkocht, of grond met een reeds bestaand recreatieverblijf?

Veel hangt af van wat de ondernemer zelf voor ogen heeft en hoe hij het uiteindelijk regelt. Wil de ondernemer bijvoorbeeld eenheid houden in de aanwezige recreatieverblijven, dan moet hij bij de verkoop regelen wat en hoe er gebouwd mag worden. Wil hij niet dat er permanent gaat worden, dan moet hij daarvoor iets regelen. Welke voorzieningen mag de koper gebruiken? Welke bijdragen moet hij daarvoor betalen? Allemaal zaken die door de ondernemer bepaald worden. Dit soort zaken worden in een notariële akte geregeld. Dit is een privaatrechtelijke handeling waarbij de gemeente voor het probleem staat dat hij de grip voor wat betreft permanente bewoning van het recreatieverblijf kwijtraakt. De invloed van de gemeente is van publiekrechtelijke aard en het bestemmingsplan is wat dat betreft het belangrijkste instrument om sturing te geven aan bepaalde ontwikkelingen. In het op te stellen bestemmingsplan zal dit worden geregeld.

## 4. GEMEENTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden keuzes gemaakt voor uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid met betrekking tot de verblijfsrecreatieterreinen.

### 4.1 Algemene uitgangspunten

#### **Ambitie**

Het gemeentelijk uitgangspunt op het gebied van de recreatie richt zich op een aantal aspecten: kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie, seizoensverlenging en landschappelijke inpassing. Het bieden van kwaliteit en diversiteit is een taak en verantwoordelijkheid van de ondernemers binnen de recreatiesector. De gemeente heeft als taak om algemene kaders vast te stellen waarbinnen de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie zich zal kunnen voltrekken, om vervolgens daarbinnen aan de ondernemers de nodige flexibiliteit te bieden.

Door de algemene kaderstelling wordt het volgende doel bereikt:

*In de gemeente Sluis bevindt zich een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten door kwaliteitsverbetering, wat zal leiden tot een toename van het aantal overnachtingen, waarbij ingezet wordt op een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.*

Benadrukt wordt dat het streven naar kwalitatief hoogwaardige terreinen niet hoeft te en ook niet mag leiden tot identieke terreinen van het hetzelfde (voorzieningen)niveau. Er is nadrukkelijk ruimte voor verblijfsrecreatieterreinen in ieder marktsegment wat betreft luxe en voorzieningen. Wel is het gewenst dat alle terreinen een goede ruimtelijke uitstraling hebben en goed zijn ingepast in de omgeving.

#### **Flexibiliteit**

Verblijfsrecreatiebedrijven moeten flexibel op maatschappelijke ontwikkelingen kunnen inspelen. Terughoudendheid in regelgeving is dan ook nodig, zonder daarbij concessies te doen aan het beoogde ambitieniveau. Het uitgangspunt is: regel niet meer dan nodig, maar regel datgene wat vanuit gemeentelijke oogpunt nodig is wel goed. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaand beleid voor de regio.

#### **Definities**

We onderscheiden twee soorten recreatie-inrichtingen, namelijk:

- **niet reguliere inrichtingen** (kleinschalige kampeerterreinen, landschapscampings, vrij kamperen). Deze inrichtingen worden mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan voor het "Buitengebied" en komen dus niet aan de orde in deze nota;
- **reguliere inrichtingen** (alle overige terreinen) Deze worden planologisch meegenomen in een nieuw bestemmingsplan voor "Verblijfsrecreatieterreinen".

Binnen de reguliere verblijfsrecreatieterreinen is een grote diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden denkbaar. Voorgesteld wordt de volgende verdeling aan te houden:

- **Standplaatsen op een kampeerterrein** (stacaravans, chalets, trekkershutten, campinglodges, recreatiewoningen, mobiele kampeermiddelen zoals tenten, caravans, campers).
- **Recreatiewoningen op recreatiewoningterreinen**

Het onderscheid is sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) echter niet meer zonder meer te maken. Voor mobiele kampeermiddelen is in de meeste gevallen geen omgevingsvergunning vereist en voor permanente verblijven in sommige gevallen wel. Voor een toelichting op het wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage 3.

### ***Vergunde situatie***

Het aantal standplaatsen op een kampeerterrein heeft directe ruimtelijke gevolgen voor de omgeving (o.a. verkeersbewegingen, landschappelijke uitstraling en hinder). Deze ruimtelijke effecten moeten in het bestemmingsplan worden getoetst. Indien het aantal standplaatsen niet in het bestemmingsplan wordt geregeld, zijn de ruimtelijke effecten niet begrensd. Op basis van jurisprudentie is dat – met het oog op de rechtszekerheid van omwonenden en de overige ruimtelijke effecten – in beginsel niet gewenst. Hoewel de gemeente een zo groot mogelijke flexibiliteit voor de ondernemers nastreeft, is het gewenst het maximaal vergunde aantal eenheden per kampeerterrein vast te leggen in het bestemmingsplan. Belangrijk daarbij is wel dat de gewenste flexibiliteit zo weinig mogelijk wordt aangetast. Daarom zal het aantal standplaatsen dat voorheen op basis van de Wor was vergund worden vastgelegd. De meeste kampeerterreinen beschikken in de praktijk namelijk over minder standplaatsen dan er destijds zijn vergund. Daardoor beschikken de meeste bedrijven dan toch nog over mogelijkheden om het aantal standplaatsen uit te breiden zonder een planologische procedure te hoeven voeren. Om flexibiliteit te bieden en enige uitbreiding ten behoeve van de bedrijfsvoering niet uit te sluiten, wordt daarnaast de mogelijkheid geboden het aantal standplaatsen met 10 tot 20% (afhankelijk van het aantal standplaatsen) te vergroten. Voorwaarde is kwaliteitsverbetering en voldaan moet worden aan de brandveiligheidseisen.

Samenvattend, voor de regeling binnen het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de huidige vergunde situatie voor de verschillende verblijfsrecreatieterreinen.

## **4.2 Brandveiligheid**

Op alle verblijfsrecreatieterreinen moet worden voldaan aan wettelijke normen en regels op het gebied van milieu, hygiëne en veiligheid. Belangrijk aandachtspunt daarbij zijn de brandveiligheidseisen. De brandveiligheidsregels vormen een afzonderlijk instrument, dat naast het bestemmingsplan functioneert.

Op 30 september 2010 heeft de gemeenteraad de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen vastgesteld. Het beleid heeft tot doel de brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande en nieuwe kampeerterreinen nader te specificeren. Het beleid bevat de onder andere voorschriften omtrent:

- de bereikbaarheid van de kampeerterreinen en de kampeermiddelen voor de brandweer;
- de inrichting van het kampeerterrein (afstand tussen kampeervakken en kampeermiddelen onderling);

- normen ten behoeve van elektrische en gasinstallaties;
- gebruiks- en gedragsvoorschriften;
- bluswatervoorziening.

Opgemerkt wordt dat de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen van toepassing zijn op mobiele kampeermiddelen zoals tenten, caravans en campers. Ze zijn niet van toepassing op permanente recreatieve verblijven. Deze kunnen niet getoetst worden aan de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen, omdat deze beleidsregels zoals gezegd zien op de mobiele kampeermiddelen. De beleidsregels zullen worden aangepast.

Brandveiligheid op zich wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De maten die genoemd worden in de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen kunnen echter wel ruimtelijk relevant zijn binnen de verblijfsrecreatieterreinen (zoals de breedte van de doorgaande route ten behoeve van hulpverlenende diensten en de afstand van het kampeervak tot de perceelsgrens). Indien bepaalde afstandsmaten in de bestemmingsplanregeling worden opgenomen, worden deze eerst getoetst aan de brandveiligheidseisen.

### **4.3 Kwaliteitsverbetering**

#### **Uitbreiding kampeerterreinen**

##### ***Algemeen***

Ten behoeve van de financieel-economische haalbaarheid van de gewenste kwaliteitsverbetering en het voldoen aan brandveiligheidseisen dienen de kampeerterreinen te kunnen uitbreiden, zowel in oppervlakte als het aantal eenheden. Aangesloten wordt bij de uitgangspunten zoals verwoord in het gebiedsplan “Natuurlijk Vitaal”.

##### **Centrale bedrijfsmatige exploitatie**

Een centrale bedrijfsmatige exploitatie waarborgt het voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in/op de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Dit houdt in dat via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon of een stichting het gezamenlijk beheer en onderhoud en de exploitatie van recreatiewoningen of een kampeerterein, en standplaatsen plaatsvindt, gericht op het bieden van – permanent wisselend- recreatief nachtverblijf.

Uitgangspunt is dat recreatieve bedrijven een centrale bedrijfsmatige exploitatie moeten hebben. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen voor toepassing van de planologische procedure bij het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering binnen een recreatief bedrijf.

### **4.4 Productdifferentiatie**

#### **Segmentering plaatsen.**

Tot op heden wordt in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt naar soort standplaats. Daarbij is een driedeling vastgesteld tussen toeristische plaatsen, jaarplaatsen en vaste standplaatsen. De verhouding tussen deze drie is 30:30:40 op het grondgebied van de voormalige gemeente Oostburg en 25:75 op het grondgebied van de voormalige gemeente Sluis.

Gezien de trends binnen de recreatiesector is het verstandig deze driedeling los te laten en nog slechts te spreken over permanente en niet-permanente standplaatsen. De economische spin-off die hier van uit gaat is voor de regio belangrijk. Binnen het toegestane

aantal kampeermiddelen dient de ondernemer vrij te zijn in de keuze voor permanente dan wel toeristische kampeermiddelen. Hiermee wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, die kan leiden tot een heel andere vorm van verblijfsrecreatie dan tot op heden het geval geweest is. De trends op de markt maken deze omslag noodzakelijk.

De huidige driedeling naar standplaatsen op recreatieve inrichtingen wordt dan ook verlaten en ook zal geen onderverdeling tussen permanente en niet-permanente plaatsen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit moet worden overgelaten aan het inzicht van de ondernemer.

In het bestemmingsplan zal nog wel worden aangegeven dat gebruik voor permanente en niet-permanente standplaatsen tot de mogelijkheden behoort, maar de procentuele onderverdeling tussen beide vormen vervalt.

### **Camperterreinen**

Een andere vorm van kamperen die sterk in opkomst is en de aandacht verdient, zijn de kampeerautoplaatsen. In de komende jaren wordt een nog sterkere toename in het gebruik van kampeerauto's verwacht. Moderne materialen en uitrusting maken het mogelijk om een kampeerauto gedurende het gehele jaar te gebruiken. Een "camperaar" prefereert een overnachtingplaats in de openbare ruimte of op een speciaal voor kampeerauto's ingerichte plaats, met een relatief eenvoudig voorzieningenpakket en tegen een acceptabele prijs.

Het gemeentelijk beleid is tot op heden steeds geweest dat er voor "camperaars" voldoende overnachtingsmogelijkheden zijn op campings en zelfs op kleinschalige kampeerterreinen. De campings beschikken over een verhard terrein waar kampeerauto's geplaatst kunnen worden. Een aantal campings heeft zelfs enkele standplaatsen speciaal ingericht voor kampeerauto's. Het innemen van drinkwater en het lozen van afval- en toiletwater is eveneens mogelijk. Vooropgesteld wordt dat het realiseren en faciliteren van campervoorzieningen geen overheidstaak is. In dit conserverend bestemmingsplan blijft de beleidslijn - dat recreatief nachtverblijf voor camperaars door bestaande recreatieondernemers op bestaande terreinen wordt aangeboden - gehandhaafd. Verzoeken van initiatiefnemers, zullen apart worden beoordeeld.

## **4.5 Seizoenverlenging**

Kwaliteitsverbetering en innovatie in de recreatiesector bieden ondernemers kansen om in te spelen op nieuwe doelgroepen met de daarbij behorende mogelijkheden voor seizoenverlenging. Door het bestemmingsplan zo globaal en flexibel mogelijk op te stellen biedt de gemeente ondernemers de mogelijkheid om adequaat in te kunnen springen op nieuwe trends en ontwikkelingen.

Feitelijk geldt dat recreatieve bedrijven gedurende het gehele jaar de mogelijkheid hebben om overnachtingen te bieden aan gasten. Het is de keuze van de ondernemer of hij van die mogelijkheid gebruik maakt, of dat hij gedurende het winterseizoen het bedrijf sluit. Ruimtelijk is het geopend dan wel gesloten hebben van een recreatief bedrijf gedurende de wintermaanden niet relevant.

## 4.6 Recreatiewoningterreinen

### Omvang recreatiewoningen

Bij het merendeel van de recreatiewoningterreinen binnen de gemeente wordt binnen de vigerende bestemmingsplannen een maximum grootte van de recreatiewoningen toegestaan van 75 m<sup>2</sup> met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Hierdoor zijn geen luxe recreatiewoningen mogelijk. Zoals echter hiervoor aangegeven ontwikkelt de markt zich naar luxere vakantieverblijven.

De oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> is voor recreatiewoningen krap. Het beleid is er op gericht om ruimte te bieden aan kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven en aan productdifferentiatie. In dit licht is het niet te verantwoorden dat alle recreatiewoningen voor alle verblijfsrecreatieterreinen maximaal 75 m<sup>2</sup> groot mogen zijn aangezien op deze manier alleen de onderkant en het middensegment van de markt wordt bediend. Recreatiewoningen voor groepen of luxere recreatiewoningen zijn hiermee niet mogelijk op de huidige terreinen. Daar staat wel tegenover dat de recreatiewoningen niet te groot moeten worden, aangezien daardoor een grotere kans bestaat op permanente bewoning van de recreatiewoningen. Bedrijfsmatige exploitatie moet daarom worden gewaarborgd. Bovendien is het ongewenst dat alle bedrijven de recreatiewoningen vergroten.

Gezien de verandering in de markt, is het gewenst om binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden te scheppen voor productdifferentiatie. Daarom wordt er voor gekozen om op een aantal verblijfsrecreatieterreinen de mogelijkheid te bieden de recreatiewoningen te vergroten. Daarbij blijven de huidige bouwmogelijkheden behouden en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de recreatiewoningen te vergroten onder de voorwaarde dat bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie (contractueel) wordt gegarandeerd. Dit mag echter niet tot gevolg hebben dat de recreatiewoningterreinen verder verstenen. Om dit te voorkomen wordt besloten dat maximaal 25% van een perceel van een recreatiewoning mag worden bebouwd, waarbij het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid ten hoogste 130 m<sup>2</sup> mag bedragen. Op de oudere recreatieterreinen, waarbij veelal sprake is van kleine percelen en kleine woningen, zal een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid worden geboden van 20%.

### Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn over het algemeen bij recreatiewoningterreinen toegestaan. De vraag is in hoeverre het aantal en de omvang van de bijgebouwen moet worden geregeld. Het belangrijkste argument voor het restrictief regelen van bijgebouwen is dat het om gebouwen gaat. Vanuit de gedachte dat verblijfsrecreatieterreinen vaak aanzienlijke oppervlakten beslaan en ze in het buitengebied zijn gelegen, kan worden gesteld dat het op verblijfsrecreatieterreinen gewenst is om verstening en versnippering tegen te gaan en extra bebouwing zoveel mogelijk tegen te gaan. Uitgaande van deze redenering zal in het op te stellen bestemmingsplan een maximummaat worden opgenomen en zullen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen worden gemaximeerd. Hierdoor wordt ook voorkomen dat de recreatiewoningterreinen een uitstraling krijgen van woonwijken om zo permanente bewoning tegen te gaan. In principe zal de ondernemer/eigenaar vrij worden gelaten in de locatie van de bijgebouwen. Voorwaarde is dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen van brandveiligheid. Bovendien wordt een maximum van één bijgebouw per recreatiewoning toegestaan met een maximumoppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. Indien er aanleiding

voor is kan eventueel op bepaalde terreinen/percelen een mogelijkheid worden geboden om van deze oppervlaktemaat af te wijken.

#### **4.7 Landschappelijke inpassing**

De gemeente blijft landschappelijke inpassing van kampeer- en recreatiewoningterreinen belangrijk vinden, gelet op het open en kwetsbare agrarische buitengebied. De landschappelijke inpassing (groenstrook) moet adequaat zijn. De gemeenteraad heeft op 23 juni 2011 bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Hierin is de "Notitie voor landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings in het buitengebied van de gemeente Sluis" opgenomen. De notitie is integraal opgenomen als bijlage 3. De notitie wordt in het kader van deze nota aangemerkt als recent vastgesteld beleid en zal daarom als basis dienen voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor verblijfsrecreatieterreinen.

In algemene zin betekent dit dat:

- voor nieuwe of uitbreidende terreinen het terrein rondom moet zijn voorzien van streekeigen randbeplanting met een breedte van 10 meter. Opgemerkt wordt dat om flexibiliteit te waarborgen en diversiteit van terreinen te stimuleren, maatwerk bespreekbaar is.
- voor bestaande terreinen het geldende bestemmingsplan bepalend is voor de breedte van de vereiste randbeplanting. De beplanting dient streekeigen te zijn. Stelt het bestemmingsplan geen nadere eisen aan randbeplanting, dan dient sprake te zijn van een minimale streekeigen randbeplanting rondom van 5 meter breed.

Voor uitbreiding van bestaande inrichtingen of nieuwe inrichtingen zal in de voorwaarden die de gemeente verbindt aan de medewerking daartoe via een planologische procedure een verplichting worden opgenomen tot het afsluiten van een overeenkomst. In die overeenkomst zal de landschappelijke inpassing gewaarborgd worden, zowel voor wat betreft aanleg als onderhoud. De afdwingbaarheid van deze overeenkomst wordt versterkt door een boete-, en kettingbeding in de overeenkomst op te nemen. Het regelen van aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing van de recreatieve inrichtingen op privaatrechtelijke wijze (overeenkomst), zorgt ervoor dat op basis daarvan ook nakoming verzekerd is, iets wat via het bestemmingsplan niet of nauwelijks zeker gesteld kan worden.

#### **4.8 Overige keuzes ten aanzien van kampeer- en recreatiewoningterreinen**

##### **Interne groenstructuur**

Met het oog op een hoogwaardig toeristisch-recreatief product verdient het aanbeveling ook een hoogwaardige (groene) inrichting van nieuwe terreinen te waarborgen. Vraag is in hoeverre de gemeente hieraan voorwaarden moet verbinden. Het stellen van voorwaarden aan de interne groenstructuur gaat echter een stap verder dan de landschappelijke inpassing terrein. Een goede inpassing van het terrein in de omgeving is noodzakelijk gelet op de uitstraling van de terreinen op de wijde omgeving. De interne groenstructuur is uitsluitend van belang voor de gebruikers van de verblijfsrecreatieterreinen. Voorgesteld wordt om de ondernemers in voorkomende gevallen aan te bevelen een kwalitatief hoogwaardige interne groenstructuur te realiseren, maar daaraan geen nadere criteria/voorwaarden te verbinden. Het realiseren van een substantiële interne groenstructuur op de camping wordt bij de toetsing van plannen als een pluspunt gezien.

## **Centrale recreatieve voorzieningen**

Centrale voorzieningen spelen een belangrijke rol in de gewenste kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. Er is een grote diversiteit aan voorzieningen denkbaar:

- Speelvoorzieningen (speeltuin, zwembad, kinderboerderij);
- Horeca (van kantine, snackbar tot restaurant);
- Sportieve voorzieningen;
- Supermarkt;
- Cursusruimten;
- Gezondheid en welzijn;
- Huiskamer;
- Internetaansluitingen, WIFI.

Voorgesteld wordt de ondernemer, binnen algemene randvoorwaarden vrij te laten in de keuze voor aard en omvang van centrale voorzieningen. Onderscheid moet worden gemaakt in voorzieningen die direct ten dienste staan van het kamperen en meer economische voorzieningen die ook als publieke voorziening kunnen worden geëxploiteerd. Randvoorwaarden zijn wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, overlast te voorkomen en concurrentie met voorzieningen in de kernen te voorkomen.

- De voorzieningen dienen naar aard en omvang uitsluitend te zijn gericht op het eigen bedrijf.
- Ten aanzien van het toestaan van horeca dient terughoudend te worden omgesprongen. Denkbaar is het toepassen van lichte horeca.
- Negatieve effecten op de omgeving (aantasting landschap, overlast en hinder) moeten worden voorkomen, zo mogelijk door een algemene regeling (uitsluiten hinderveroorzakende categorieën activiteiten).

Het verdient vanuit juridisch-planologisch oogpunt (mede gelet op de soms aanzienlijke oppervlakten met specifiek gebruik en bebouwing) aanbeveling de locatie voor centrale recreatieve voorzieningen globaal vast te leggen en de omvang van bebouwing daarbinnen te maximaleren, uitgaande van de bestaande bebouwing en de wensen van de ondernemer.

## **Bijgebouwen**

Met name bij vaste standplaatsen, maar ook bij seizoensplaatsen en op toeristische plaatsen is er een toenemende behoefte aan bijgebouwen voor de stalling van tuinmeubilair, fietsen etc. Het oprichten van bijgebouwen op de standplaatsen kan de gebruikswaarde van de standplaats vergroten. Er is echter een risico van verrommeling van terreinen. Door een goede landschappelijke inpassing van de terreinen kan dit risico voor de beleving van buitenaf worden verminderd. Ook voor de belevingswaarde op het terrein is het echter gewenst terughoudend om te gaan met bijgebouwen per standplaats. Als bijgebouwen op de standplaatsen worden toegestaan is regeling in het bestemmingsplan (bouwvoorschriften) noodzakelijk. Gelet op het beoogde beeld van de kampeerterreinen is het gewenst om het aantal bouwwerken te minimaliseren. Concentratie ervan heeft de voorkeur (bijvoorbeeld door eventuele bergingen op te nemen in een groter gebouw samen met de centrale voorzieningen). Voorgesteld wordt om één bijgebouw per recreatief verblijf toe te staan met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>. Hierbij worden geen eisen gesteld aan het gebruik van dit bijgebouw. Hierdoor zijn hierin zowel sanitaire voorzieningen als bergingen mogelijk of een combinatie hiervan. De omvang van het bijgebouw samen



opgeteld met de omvang van het chalet moeten in relatie staan tot de omvang van de standplaats. De bouwmogelijkheden zijn ook afhankelijk van de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in de Beleidsregels brandveiligheid kampeerterreinen.

De verwachting is dat niet op alle kampeerterreinen bijgebouwen op de standplaatsen zullen worden geplaatst, maar dat dit alleen in het hogere marktsegment gebeurt. Aangezien een van de uitgangspunten van dit beleid flexibiliteit is, is er geen aanleiding om per kampeerterrein verschillen op te nemen voor bouwmogelijkheden. Dit wordt aan de markt overgelaten.

### **Sanitair**

Een groot aantal van de recreanten stelt steeds hogere eisen aan sanitaire voorzieningen: goede kwaliteit sanitair, meer luxe en sanitair op de standplaats. Vanuit de gedachte dat verblijfsrecreatieterreinen vaak aanzienlijke oppervlakten beslaan en ze in het buitengebied zijn gelegen, kan worden gesteld dat het op verblijfsrecreatieterreinen gewenst is om verstening tegen te gaan en bebouwing te concentreren. Uitgaande van deze redenering worden in bestemmingsplannen doorgaans maximummaten opgenomen en zijn bouwmogelijkheden voor voorzieningen gemaximeerd. We moeten echte rekening houden met de ontwikkeling van de vraag in de markt, de diversificatie daarin en de wens om te komen tot kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. We moeten er in ieder geval van uit gaan dat ondernemers niet meer sanitaire voorzieningen zal realiseren dan bedrijfseconomisch en vanuit recreatief oogpunt gewenst. Een aandachtspunt is versnippering van bebouwing. Onevenredig negatieve effecten op de omgeving moeten worden voorkomen. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk algemene normen te hanteren voor de oppervlakte van het sanitair per standplaats, onderscheiden in collectief en individueel sanitair op zowel de bestaande als nieuwe kampeerterreinen:

- Per verblijfsrecreatieterrein zijn collectieve sanitaire voorzieningen toegestaan voor zover deze binnen het vigerende plan zijn toegestaan;
- Per standplaats zijn individuele sanitaire voorzieningen toegestaan, die moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bijgebouwen.

### **Aantal kampeermiddelen per standplaats**

Hoeveel kleine (slaap)tentjes per standplaats mogen worden geplaatst naast het hoofdkampeermiddel, hangt af van de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen. Gelet op de afstandsmaten die hierin worden genoemd kan slechts een beperkte oppervlakte per standplaats worden benut ten behoeve van kampeermiddelen.

### **Parkeren**

Ieder verblijfsrecreatieterrein dient over voldoende parkeerplaatsen te beschikken, voor gasten en bezoekers, zodat de parkeerbehoefte volledig op het eigen terrein kan worden gedekt. Om te verzekeren dat alle terreinen beschikken over voldoende parkeerplaatsen is het gewenst criteria te hanteren. Voorgesteld wordt als norm 1:1,5 voor recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen en 1: 1,2 voor standplaatsen op kampeerterreinen.

### **Ontsluiting**

Bij kwaliteitsverbetering is een verkeersveilige ontsluiting van groot belang. Daarnaast dient de ontsluiting ruimte te bieden aan de steeds omvangrijkere kampeermiddelen. Locatie en

inrichting van de ontsluiting zijn bepalend en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Veilige inrichting ontsluiting (zichtbaarheid);
- Aansluiting op een weg die geschikt is om de verkeersstroom veilig te verwerken;
- Breedte ontsluiting moet voldoende zijn voor omvangrijkere kampeermiddelen.

Ten aanzien van het eerste punt bestaan binnen een bestemmingsplan geen mogelijkheden om dit afdoende te regelen. Zichtbaarheid heeft immers ook te maken met zaken als hoogte van beplanting. Het genoemde onder het tweede en derde aandachtsstreepje kan wel geregeld worden binnen het bestemmingsplan. Op de plankaart zal worden aangegeven op welke locatie (hoofd)ontsluitingen mogelijk zijn. De breedte van de hoofdontsluiting zal ten minste 5 meter moeten zijn.

### **Gebouwen ten behoeve van overige centrale voorzieningen en beheer**

Ieder verblijfsrecreatieterrein heeft gebouwen nodig ten behoeve van overige centrale voorzieningen en het beheer: receptie, kantoor, kantine, opslagruimte en dergelijke. In veel gevallen is deze bebouwing centraal bij de entree van het terrein gesitueerd. Vanuit de sector is een grote mate van vrijheid gewenst voor het realiseren van dergelijke gebouwen. Gestreefd moet worden naar een vrijheid van handelen, door de bouwmogelijkheden hiervoor globaal vast te leggen. Er kan echter sprake zijn van aanzienlijke oppervlakten en bebouwingsmassa. In dat licht is een zekere regulering gewenst wat betreft bebouwde oppervlakte en locatie van de bebouwing. Voorgesteld wordt aan te geven binnen welk gedeelte van het terrein deze voorzieningen mogelijk zijn. Wat betreft de oppervlakte wordt er van uitgegaan dat het gebouwde oppervlak ten behoeve van centrale voorzieningen op bestaande terreinen 15% van het totale oppervlak van het betreffende recreatieterrein mag bedragen.

### **Dienstwoningen**

Gelet op de omvang van de verblijfsrecreatieterreinen en de gewenste seizoensverlenging onderkennen wij dat, ook mede vanuit een integrale veiligheidsbenadering, soms meerdere bedrijfswoningen per terrein gewenst kunnen zijn. Het aantal noodzakelijke dienstwoningen is mede afhankelijk van de oppervlakte van het terrein en de vorm waarin het kamperen plaatsvindt. Gelet echter op het terughoudende beleid met betrekking tot nieuwe niet aan het buitengebied gebonden woningen en het risico van verkoop van dienstwoningen is het uitgangspunt dat niet meer dan één dienstwoning kan worden gerealiseerd op verblijfsrecreatieterreinen. Slechts in bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein en indien kan worden aangetoond dat een tweede woning duurzaam (dus op lange termijn) noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, kan worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning. Meer bedrijfswoningen worden niet gewenst geacht. Met twee bedrijfswoningen kan permanente aanwezigheid van een bedrijfshoofd worden verzekerd.

### **Huisvesting personeel**

Verblijfsrecreatieterreinen zijn in belangrijke mate afhankelijk van seizoenskrachten. In de zomerperiode kan de lokale arbeidsmarkt daar niet altijd in voorzien. Er wordt ook gebruik gemaakt van arbeidskrachten van elders. Punt van aandacht is de huisvesting van dit personeel. Bij sommige ondernemers bestaat de wens daarvoor gebouwen toe te staan. Momenteel wordt personeel veelal op gewone standplaatsen gehuisvest, hetgeen ten koste gaat van het aantal verhuurbare plaatsen.

Logiesaccommodatie voor personeel van de verblijfsrecreatieterreinen leidt tot een verdere versterking van de terreinen. Toch wordt onderkend dat de vraag van de recreatieondernemers reëel is. In dat licht wordt ingestemd met beperkte bouwmogelijkheden ten behoeve van logiesaccommodatie voor huisvesting van eigen personeel. Voorwaarde is wel dat aangetoond moet worden dat structureel gebruik moet worden gemaakt van personeel van buiten de regio. Permanente bewoning van deze accommodatie wordt niet toegestaan. Om de ondernemer vrijheid te laten in de precieze locatie van deze accommodatie, wordt voorgesteld dezelfde bouwmogelijkheden en locaties aan te houden als voor gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en beheer en centrale recreatieve voorzieningen.

### **Externe veiligheid**

Ten aanzien van externe veiligheid moet voor de verblijfsrecreatieterreinen rekening worden gehouden met eventuele aanwezige propaantanks en de risicocontour van de Westerschelde. Om de veiligheid van de aanwezige gasten te waarborgen is het wenselijk veiligheidsafstanden aan te houden van propaantanks tot objecten op het verblijfsrecreatieterrein. In ieder geval worden propaantanks aan de randen van verblijfsrecreatieterreinen geplaatst (zie ook de Beleidsregels brandveiligheid kampeertreinen). Ook dient rekening te worden gehouden met het invloedsgebied groepsrisico Westerschelde (risico's die gepaard gaan met het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde). In sommige gevallen zal daarbij een uitgebreide verantwoording noodzakelijk zijn.

## 5. CONTROLE EN HANDHAVING

### **Algemeen**

Voor het controle- en handhavingsbeleid zal het gemeentebestuur van Sluis aansluiten bij de praktijk op een recreatieterrein, wat betreft het gebruik van standplaatsen. Het planologisch te verankeren begrip 'standplaats' vormt daarbij de basis.

### **Legalisering bestaande illegale situaties.**

Alvorens tot handhaving te komen is het goed om na te gaan welke ontwikkelingen zich de afgelopen jaren hebben afgespeeld, die op gespannen voet staan met bestaande regelgeving.

Hoewel sprake is van een beginselplicht tot handhaving kunnen zich in de praktijk situaties voordoen, waarbij het invullen van die beginselplicht tot onevenredige maatschappelijke risico's kan leiden. De risico's voor de gemeente bij het handhaven op illegale situaties kunnen bestaan in de verplichting tot vergoeden van de schade aan ondernemers (bijv. bij onevenredigheid van het belang dat met handhaving gediend wordt ten opzichte van het belang van de ondernemer bij handhaving van de afwijkende situatie).

Op recreatieterreinen kunnen situaties aangetroffen worden waar bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn geplaatst zonder omgevingsvergunning.

Voor bouwwerken die niet in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd geldt een overgangstermijn van 20 jaar. Deze periode komt overeen met de economische afschrijvingstermijn van een caravan. Voor een enkel park zal het op te stellen bestemmingsplan echter de grenzen aangeven, met name voor wat betreft de veiligheid, waardoor mogelijk handhavend zal moeten worden opgetreden.

Dit uitgangspunt betekent dat na 2032 geen bouwwerken, bestemd voor recreatief nachtverblijf, aanwezig mogen zijn waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend, dan wel die niet planologisch kunnen worden ingepast.

Vervolgens zal het gemeentebestuur handhavend optreden, indien zich vanaf het moment van het vaststellen van de nieuwe planologische regeling voor de verblijfsrecreatie opnieuw afwijkingen voordoen. Handhaving zal dan plaatsvinden via het beleid, dat is opgenomen in de Nota Handhaving gemeente Sluis.

## 6. JURIDSCH-PLANOLOGISCHE KEUZES

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de keuzes, zodat in één oogopslag helder is hoe de kadernota verder uitgewerkt zal worden in het bestemmingsplan.

Onderwerp	Regeling in bestemmingsplan
<b>Verevening</b>	Toepassen geldend gemeentelijk- en provinciaal beleid.
<b>Landschappelijke inpassing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aansluiten bij de richtlijn landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied.</li> <li>- Voor nieuwe of terreinen die uitbreiden: een 10 meter brede afscherpende beplantingsstrook met eigen beplanting.</li> <li>- Voor bestaande terreinen is het vigerende bestemmingsplan bepalend.</li> <li>- Maatwerk is mogelijk.</li> </ul>
<b>Interne groenstructuur</b>	- Zal niet worden geregeld in het bestemmingsplan, maar ondernemers zullen worden aanbevolen een kwalitatief hoogwaardige interne groenstructuur te realiseren.
<b>Centrale recreatieve voorzieningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie op het terrein globaal vastleggen.</li> <li>- Ondernemers binnen algemene randvoorwaarden vrijlaten in de keuze voor aard en omvang van voorzieningen.</li> <li>- Voorzieningen dienen naar aard en omvang gericht te zijn op eigen bedrijf.</li> <li>- Staat van horeca activiteiten toepassen: tot en met categorie 1c.</li> </ul>
<b>Gebouwen ten behoeve van overige centrale voorzieningen en beheer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie op het terrein globaal vastleggen.</li> <li>- Per terrein toegestane oppervlakte aangeven: bestaande oppervlakte en uitbreidingsruimte met 20%.</li> <li>- Ruime, algemene formulering voor de gebruiksmogelijkheden.</li> </ul>
<b>Parkeren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ieder kampeerterrein dient op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor eigen gasten en bezoekers te hebben.</li> <li>- Parkeernorm = 1:1,5 voor recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen en 1: 1,2 voor standplaatsen op kampeerterreinen.</li> </ul>
<b>Ontsluiting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkeersveilige ontsluiting van verblijfsrecreatieterreinen bevorderen bij kwaliteitsverbetering van bestaande en nieuwe terreinen</li> <li>- Op de plankaart locaties hoofdontsluitingen en breedte aangeven.</li> </ul>
<b>Dienstwoningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén dienstwoning per kampeerterrein toestaan, en indien er nu reeds meerdere aanwezig zijn zullen deze als zodanig worden bestemd.</li> <li>- Slechts onder strikte voorwaarden eventueel een tweede dienstwoning toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>o in bijzondere situaties, op grond van de omvang en kenmerken van het specifieke terrein;</li> <li>o én indien de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering voor een tweede woning kan</li> </ul> </li> </ul>

	worden aangetoond.
<b>Huisvesting personeel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat structureel gebruik moet worden gemaakt van personeel van buiten de regio. Permanente bewoning moet worden uitgesloten.</li> </ul>
<b>Externe veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit aanhouden van propaantanks tot objecten op het eigen verblijfsrecreatieterrein.</li> <li>- Rekening houden met invloedsgebied groepsrisico transport Westerschelde.</li> </ul>
<b>Omzetting stacaravans in kampeerhuisjes / recreatiewoningen</b>	Omzetting van stacaravans in permanente recreatiewoningen kan onder de voorwaarden zoals geformuleerd in het Gebiedsplan (o.a. omzetting als onderdeel van een kwaliteitsslag, dichtheid ten hoogste 20 eenheden per hectare, bedrijfsmatige exploitatie, getalsmatige begrenzing uit gebiedsplan aanhouden, landschappelijke inpassing verzekerd).
<b>Uitbreiding oppervlakte kampeerterreinen</b>	In het nieuwe bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen worden alleen uitbreidingen opgenomen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, c.q. waarvoor de initiatieven met een positief besluit door het gemeentebestuur in gang zijn gezet
<b>Uitbreiding aantal standplaatsen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorwaarde is kwaliteitsverbetering.</li> <li>- Voor bedrijven groter dan 200 standplaatsen, 10% van het aantal standplaatsen met een maximum van 50 plaatsen.</li> <li>- Voor bedrijven groter dan 100 standplaatsen, maar kleiner dan 200 standplaatsen, 15% met een minimum van 20 standplaatsen</li> <li>- Voor bedrijven kleiner dan 100 standplaatsen 20 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 20 plaatsen.</li> </ul>
<b>Sanitair</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per verblijfsrecreatieterrein zijn collectieve sanitaire voorzieningen toegestaan voor zover deze binnen het geldende plan zijn toegestaan.</li> <li>- Per standplaats zijn individuele sanitaire voorzieningen toegestaan, die moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bijgebouwen.</li> </ul>
<b>Bijgebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het plaatsen van één bijgebouw met een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> voor opslag/sanitair binnen een standplaats is toegestaan.</li> <li>- De omvang van het bijgebouw telt mee bij het maximum bebouwingspercentage van de standplaats.</li> <li>- De hoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m.</li> </ul>
<b>Aard Standplaatsen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De ondernemer is binnen het toegestane aantal kampeermiddelen vrij in de keuze tussen permanente en niet permanente kampeermiddelen.</li> </ul>
<b>Oppervlakte standplaatsen (niet-permanente)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er mogen maximaal 33 kampeereenheden per ha gerealiseerd worden. De brutostandplaatsoppervlakte bedraagt tenminste 300 m<sup>2</sup>. Deze norm geldt alleen bij</li> </ul>

<b>verblijfseenheden)</b>	<p>een kwaliteitsslag, bij uitbreiding van een bestaand terrein en voor nieuwe terreinen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De indeling van de standplaats is vrij op voorwaarde dat voldaan wordt aan de regelgeving op het gebied van brandveiligheid.</li> </ul>
<b>Omvang kampeermiddelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhouding 1:4. Maximaal 25% van de oppervlakte van de standplaats mag worden gebruikt voor het kampeermiddel.</li> </ul>
<b>Oppervlakte permanente verblijfseenheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er mogen maximaal 20 eenheden per ha worden gerealiseerd.</li> <li>- Het bewoonbaar vloeroppervlak van een verblijfseenheid bedraagt ten hoogste 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Ten hoogste 25 % van het perceel mag worden bebouwd.</li> <li>- De perceelgrootte bedraagt tenminste 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Brandveiligheid</b>	<p>Verblijfsrecreatieterreinen moeten voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen.</p>
<b>Uitponden</b>	<p>Het beleid is en blijft gericht tegen de gevolgen van uitponden van standplaatsen op verblijfsrecreatieterreinen. Daar waar dit juridisch mogelijk is zal een centrale exploitatie van het terrein met ketting- en boetebeding in voorschriften, bestemmingsplan en/of overeenkomst worden opgenomen.</p>
<b>Camperplaatsen</b>	<p>Vasthouden aan het bestaande beleid inhoudende dat camperplaatsen op bestaande recreatieterreinen gerealiseerd kunnen worden.</p>

## Bijlage I

### Begrippenlijst

Voor wat betreft de begrippenlijst is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planologische begrippen met betrekking tot kampeerreinen. Bij de uitwerking in het bestemmingsplan zijn gewijzigde begripsbepalingen niet uit te sluiten, met dien verstande dat de strekking van de begrippen hetzelfde zal blijven.

### Bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen of een kampeerterrein, gericht op het bieden van – permanent wisselend – recreatief nachtverblijf.

### Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### Kampeerterrein

Een terrein met 26 of meer standplaatsen dat is ingericht en bestemd voor recreatief nachtverblijf.

### Kampeermiddel

Niet als bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

### Permanente bewoning

Bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

### Recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of een andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders



heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

**Stacaravan**

Een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**Standplaats**

Een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel.

**Standplaats voor kampeermiddel**

Het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel.

**Uitponden**

Het verkaveld verkopen of in erfpacht uitgeven aan derden van standplaatsen op een kampeerterrein al dan niet met een recreatieverblijf op recreatieterreinen.

**Verblijfsrecreatieterrein**

Terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van mobiele en vaste kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

## Bijlage II

### **BELEIDSKADER**

#### **Nationaal beleid**

##### ***Algemeen***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt genomen. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt door ruimte te geven aan het hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden. De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren worden ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening. Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

##### ***Recreatie***

De groei en samenstelling van de bevolking en de toenemende vrijetijdsbesteding vragen om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving. Provincies dienen hiervoor voldoende ruimte te scheppen in hun streekplannen. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen is gelijk gesteld aan reguliere woningen. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

##### ***Zuidwestelijke Delta***

Kernkwaliteiten van de Zuidwestelijke Delta zijn de internationale waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de grens van land, rivier en zee. Naast kwaliteiten heeft de Zuidwestelijke Delta te kampen met enkele problemen. Op basis daarvan is in dit gebied het volgende doel geformuleerd: de ontwikkeling van activiteiten die de nationale concurrentiepositie versterken, combineren met ontwikkelingen die de veiligheid tegen

overstromingen vergroten en de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie versterken.

### ***Agenda voor Vitaal Platteland***

Gelijktijdig met de Nota Ruimte heeft het kabinet de Agenda voor Vitaal Platteland vastgesteld. Deze richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Het kabinet wil de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven door het wegnemen van belemmerende wet- en regelgeving. Het beleid voor verblijfsrecreatie is gericht op het geven van ruimte aan bedrijven om aan de eisen van de consument te voldoen en hun concurrentiepositie te behouden, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden.

### ***Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Het Rijk is bezig met het opstellen van een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden, zijn de verschillende beleidsnota's gedateerd. Op 3 augustus 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ter inzage gelegd.

## **Provinciaal beleid**

### **Omgevingsplan Zeeland 2006-2012**

#### ***Algemeen***

Het provinciaal beleid ten aanzien van recreatiebedrijven is gericht op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving. Zeeland heeft in potentie een goede uitgangspunt om de economische waarde van het toerisme te vergroten. Drager van deze potentie zijn de omgevingskwaliteiten. Cruciale factor bij het vergroten van de economische waarde van het toerisme is de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector, want deze sector vormt de economische motor van het toeristisch product Zeeland.

Doel en inzet van het provinciaal beleid is het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan vooral de verblijfsrecreatieve sector. Sleutelwoorden hierbij zijn ambitie, innovatie, nieuwe initiatieven en extra ruimtebeslag. Doordat ook hier sprake moet zijn van duurzaam ontwikkelen dient deze kwaliteitsimpuls (onder andere luxere accommodaties) gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten en een herstructurering of transformatie van gebieden en locaties waar het toekomstperspectief minder is. Omschakeling naar andere vormen van verblijfsaccommodaties (verstening) is in principe mogelijk, met inachtneming van bepaalde kwaliteitseisen (onder andere inpassing, beeldkwaliteit).

#### ***Verevening***

Elke 'rode' ontwikkeling dient gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Doel en motivatie voor het toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers. De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

Verevening is aanvullend op het in het plan geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Voor de provincie is het toepassen van het principe van verevening voorwaarde en uitgangspunt bij een aantal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

### ***Waarborgen verblijfsrecreatief gebruik***

De eis uit Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal van een bedrijfsmatige verblijfsrecreatieve exploitatie is in het omgevingsplan overgenomen. Ook zal de exploitant verantwoordelijk moeten zijn voor het voorkomen van permanente bewoning. Dit moet contractueel worden vastgelegd, zodat er geen ongewenste vormen van uitpolding op zullen treden en er garanties zijn voor het nakomen van de private afspraken. Hierbij kan het zoal gaan om de bijzonderheid van het product en de daarbij behorende voorzieningen, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het principe van verevening.

### **Verkenning hoofdlijnen Omgevingsplan 2012-2018**

De provincie maakt momenteel de balans op van het Omgevingsplan 2006-2012. Welk beleid is nog actueel, wat moet worden bijgesteld? Een en ander zal worden verwerkt in een nieuw op te stellen Omgevingsplan 2012-2018.

### **Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen “Natuurlijk Vitaal”**

##### ***Doel gebiedsplan***

Het Gebiedsplan (2003-21018) is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen en is een belangrijke leidraad voor ontwikkelingen in het buitengebied van West Zeeuws Vlaanderen. De kern van het plan is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving.

##### ***Vraag en aanbod***

Het aanbod van verblijfsaccommodatie in onze gemeente bestaat uit recreatiewoningen, hotels en pensions, campings en jachthaven. Naar het aantal recreatiewoningen is een groeiende vraag. De markt ontwikkelt zich in de richting van kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven met veel ruimte en goede voorzieningen. Het aanbod in onze regio is echter onvoldoende en de inrichting van veel recreatiebedrijven is toe aan verbetering op het gebied van landschappelijke inpassing en groenoppervlak. In verband met concurrentie van andere gebieden is een kwaliteitsslag nodig om mensen naar West Zeeuwsch-Vlaanderen te trekken. De kwaliteit wordt verbeterd door de bedrijven landschappelijk beter in te passen, door meer groen rondom de bedrijven aan te brengen, door grotere standplaatsen, door moderne centrale basisvoorzieningen aan te leggen of door slecht gelegen bedrijven te verplaatsen. Om de kwaliteitsverbetering financieel ook aantrekkelijk te maken voor het recreatiebedrijf wordt planologische ruimte geboden voor de vergroting en uitbreiding van het aantal standplaatsen. Recreatiebedrijven mogen niet uitbreiden zonder een kwaliteitsslag waaronder het vergroten van de standplaatsen. Plannen tot kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven worden door een Toetsingscommissie op deugdelijkheid beoordeeld. Voorafgaand aan de planologische medewerking wordt verzekerd, dat het rood voor groen principe wordt toegepast en wordt veilig gesteld, dat

hotelaccommodatie, stacaravans en recreatiewoningen beschikbaar blijven voor recreatief gebruik en niet permanent zullen worden bewoond. Het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen kan vanwege de daaraan verbonden planologische consequenties alleen in bijzondere gevallen en onder specifieke criteria en randvoorwaarden worden toegestaan. Het doel van het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen is het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de recreatieve verblijfsmogelijkheden van het desbetreffende bedrijf. Aan het omzetten van stacaravans in recreatiewoningen worden de volgende specifieke criteria verbonden:

- In West Zeeuwsch-Vlaanderen mogen niet meer dan 1.800 stacaravans in recreatiewoningen worden omgezet.
- Wijziging maakt deel uit van een kwaliteitsslag.
- Wijziging betreft een substantieel deel van het stacaravanterrein.
- Recreatiewoningterrein blijft onderdeel van de camping.
- Wijziging van bestemmingsplan dient plaats te vinden, waarbij ook beeldkwaliteiten voor woning en woonomgeving worden vastgelegd.
- Voor de bouw van recreatiewoningen wordt een omgevingsvergunning verleend (voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 70 m<sup>2</sup>).
- Bewoonbaar vloeroppervlakte recreatiewoning bedraagt niet meer dan een kwart van de netto perceelsgrootte met een absoluut maximum van 130 m<sup>2</sup> bewoonbaar vloeroppervlak per recreatiewoning.
- Voorafgaand wordt een maatwerkcontract gesloten, dat er op is gericht blijvend de bedrijfsmatige exploitatie en recreatieve gebruiksmogelijkheden veilig te stellen en permanente bewoning te voorkomen.
- Het maximaal aantal recreatiewoningen is gekoppeld aan het aantal stacaravans dat wordt verwijderd vermeerderd met een aantal van maximaal 10%.
- Bij uitbreiding van de oppervlakte van het verblijfsrecreatieterrein geldt de voorwaarde rood voor groen voor recreatieondernemers.

Zowel in het Gebiedsplan, als in de gemeentelijke kampeernota is de onderlinge procentuele verdeling van soorten kampeermiddelen vastgelegd. Dat betreft: tenminste 30% toeristische plaatsen (tenten/caravans), maximaal 30% seizoensplaatsen (gedurende het zomerseizoen tenten en caravans) en maximaal 40% jaarplaatsen. Aangezien met de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie deze verhouding niet meer in de gemeentelijke vergunning voor kampeerbedrijven kan worden veiliggesteld, dient overwogen te worden of het wenselijk is om dit via het bestemmingsplan te regelen.

### **Structuurvisie Goed Leven**

De structuurvisie is in oktober 2011 vastgesteld. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen uiteen gezet onder andere met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatie. Er wordt ingezet op versterking van het toeristisch-recreatief product, een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau, toename van het aantal overnachtingen, versterking van de toeristische werkgelegenheid en een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

Deze doelstellingen moeten tot stand worden gebracht door de volgende maatregelen en koerswijzigingen. In het kustgebied wordt alleen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen bij kwaliteitsverbetering toegestaan. In het kustgebied worden alleen

nieuwe verblijfsrecreatieterreinen toegestaan indien sprake is van een bijzonder product met een toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product West Zeeuwsch-Vlaanderen. Het verplichte aandeel toeristisch kamperen op recreatieterreinen wordt losgelaten en het omzetten naar gebouwde recreatieverblijven wordt toegestaan mits sprake is van kwaliteitsverbetering. Ruimtelijk gezien dient er gestreefd te worden naar gebundelde deconcentratie van verblijfsrecreatie in de kuststrook: afwisselend bebouwde en onbebouwde zones. Seizoensverlenging kan worden bereikt door meer jaarrondvoorzieningen in de hele gemeente te faciliteren. Het beleid zoals dat is vastgelegd in het Gebiedsplan wordt gecontinueerd.

## Bijlage III

### Wettelijk kader omgevingsvergunning

#### Wettelijk kader:

*In het Besluit omgevingsrecht is in bijlage II, hoofdstuk III, artikel 3 vastgelegd dat **geen** omgevingsvergunning is vereist voor “een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits niet hoger dan 5 meter en de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt”. Uiteraard moet het gebruik wel conform het bestemmingsplan zijn.*

In de Wabo is getracht meer helderheid te geven door te werken met het begrip “bouwwerk”. Het gevolg is dat alle bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf, onder deze regeling vallen. De onderscheidende begrippen als caravan, stacaravan, kampeerauto zijn daarmee komen te vervallen. Daarnaast is het mogelijk geworden dat ook meer permanente bouwwerken voor recreatief nachtverblijf onder deze regeling vallen. Kleine recreatiewoningen of trekkershutten van steen of hout kunnen dus ook, mits voldaan wordt aan de hier en in de planologische regelgeving eisen, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Over de vraag wat onder bouwwerk moet worden verstaan, heeft zich jurisprudentie ontwikkeld. Daarbij gaat het samengevat om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met een plaatsgebonden karakter. Dit laatste criterium is relevant voor de plaatsing van caravans en andere mobiele of eenvoudig verwijderbare objecten (zoals tenten, tentauto's, kampeerauto's). Veelal speelt bij deze objecten de vraag of sprake is van een plaatsgebonden karakter. Alleen bij een langduriger plaatsing zal er pas sprake kunnen zijn van een plaatsgebonden karakter en dient de constructie gezien te worden als een “bouwwerk”. Over het antwoord op de vraag hoe lang een object moet staan om als bouwwerk aangemerkt te worden bestaat evenzeer de nodige jurisprudentie. Deze is evenwel in hoge mate casuïstisch en kan niet leiden tot een eenduidig en precies antwoord op die vraag. Naast de termijn van plaatsing van het object is de vraag of sprake is van een bouwwerk mede afhankelijk gesteld van de mate waarin sprake is van (blijvende) planologische gevolgen (zie ABRvS 7 juli 2001, Gst. 7154.7, ABRvS 2 februari 1995, BR 1995, 409). Gezien deze jurisprudentie kan het gedurende 31 dagen geplaatst houden van een tent, niet als bouwen worden aangemerkt. De tenten die voor een periode van drie maanden werden geplaatst voor het lammeren van schapen werden wel als bouwwerk aangemerkt (ABRvS 6 december 2006, 200602330/1, LJN: AZ3744). Een relevant aspect in de betrokken jurisprudentie wordt gevormd door de planologische inbreuk die met het geplaatste object wordt gemaakt. Het tijdens de vakantie enkele weken plaatsen van een toercaravan op een camping, in overeenstemming met de geldende planologische regelgeving, zal niet als bouwen aangemerkt hoeven worden. Vastgesteld kan in ieder geval worden dat bij een plaatsing gedurende meer dan drie maanden (plaatsing gedurende een aanmerkelijk deel van een seizoen) sprake is van een bouwwerk. Dankzij de nieuwe regeling is echter in dat geval geen omgevingsvergunning vereist, mits voldaan wordt aan de planologische regelgeving.

De aangegeven maatvoeringseis van 70 m<sup>2</sup> moet gezien worden als een maximum. Het bouwen van bouwwerken als hier bedoeld met een grotere omvang is omgevingsvergunningplichtig. Gemeenten kunnen er in het bestemmingsplan voor kiezen om een kleinere maximummaat te geven. In dat geval zal ook voor kleinere bouwwerken een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, zijn vereist. Om flexibiliteit te waarborgen en om ondernemers de maximale ruimte voor

ontwikkelingen te geven zal de gemeente Sluis geen kleinere maximummaat opnemen. De wettelijke maatvoeringseis van 70 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in de Wabo wordt aangehouden. Ook kunnen door gemeenten aanvullende eisen worden gesteld. Zo kan de geldende planologische regelgeving zijn voorzien van een regeling op grond waarvan slechts gedurende een bepaalde periode of bepaald seizoen de aanwezigheid van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is toegestaan. Daarbij kan worden bepaald dat het bouwwerk een demontabel of mobiel karakter moet hebben. In een dergelijke situatie dienen de bouwwerken na het verstrijken van de in de planologische regeling gegeven termijn, ingevolge artikel 2.3a van de Wabo te worden verwijderd. Ook hiervoor geldt dat de gemeente geen aanvullende eisen zal stellen.



## Bijlage IV

### Voorbeeld richtlijnen erfbeplanting gemeente Sluis

#### Notitie voor de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings in het buitengebied van de gemeente Sluis. Gemeente Sluis, oktober 2010

#### Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Kenmerken en richtlijnen erfbeplanting
  - 2.1 Algemene richtlijnen
  - 2.2 Onderscheid bedrijven
  - 2.3 Onderscheid gebieden

#### Literatuur

#### Bijlagen

- A Streekeigen beplantingssoorten
- B Subsidie- en beheermogelijkheden
- C Voorbeeld overeenkomst

### 1 Inleiding

Het doel van deze notitie is de formulering van richtlijnen voor de aanleg van erfbeplantingen in het buitengebied. Deze notitie biedt een toetsingskader voor plannen met betrekking tot uitbreiding van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings. Deze notitie wordt integraal overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Toetsing aan deze richtlijnen is aan de orde bij wijzigingen in de bedrijfsvoering waarvoor op basis van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een afwijkings- of wijzigingsprocedure nodig is. Alleen in die gevallen kan het realiseren van landschappelijke inpassing als verplichting worden gekoppeld aan de te volgen planologische procedure.

Bij de uitvoering van plannen die rechtstreeks mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan kan landschappelijke inpassing niet verplicht worden. Deze notitie is tevens bedoeld om in deze situaties landschappelijke inpassing te stimuleren.

Economisch uitgangspunt van gemeentelijk beleid is het mogelijk maken van een doelmatige bedrijfsvoering. Erfbeplantingen vormen kenmerkende elementen in het landschap. De (boeren)erven in de gemeente Sluis hebben belangrijke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap in de nota Ruimte en het belang van een mooi landschap voor recreatie en toerisme zorgen er voor dat landschappelijke kwaliteiten een belangrijk aandachtspunt in de beleidsvorming zijn. In het geval van nieuwbouw en/of uitbreiding van bedrijfsgebouwen is het daarom van groot belang dat de genoemde waarden en kwaliteiten niet verloren gaan. Soms is het bij uitbreiding van bebouwing onvermijdelijk dat een deel van de bestaande beplantingen verdwijnt. Ook komt het voor dat in het geheel geen groenelementen aanwezig zijn. Erfbeplantingplannen moeten niet alleen aansluiten op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied maar ook op bouwplannen worden afgestemd. Tevens is het van belang om met de wensen van de eigenaar rekening te houden.

Allereerst wordt in deze notitie een beeld geschetst van de verschillende deelgebieden binnen de gemeente. De hoofddoelstelling is om de landschappelijke kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken.

De richtlijnen zijn algemeen geldend, maar afhankelijk van de situatie, bedrijfsvorm en/of landschap zijn nuanceverschillen mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting en goede landschappelijke inpassing wordt nagestreefd.

In de bijlagen zijn opgenomen een overzicht van de streekeigen beplantingssoorten (A), subsidie- en beheermogelijkheden (B) en een overeenkomst die tot doel heeft het waarborgen van het uitvoeren van het erfbeplantingsplan (C).

## **2. Kenmerken en richtlijnen erfbeplanting**

Hieronder wordt ingegaan op de kenmerken en de richtlijnen ten aanzien van erfbeplanting op agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en kleinschalige campings.

### *2.1 Algemene richtlijnen*

In deze paragraaf wordt beschreven aan welke richtlijnen een beplantingsplan moet voldoen.

Uit het aan te leveren beplantingsplan moet in ieder geval blijken waar de randbeplanting wordt aangebracht, uit welke plantsoorten deze zal bestaan, en in welke verhoudingen de plantsoorten worden toegepast. Dit kan door een beplantingsplan aan te leveren dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een ontwerptekening met een korte onderbouwing (inclusief beheervisie) en waar nodig detailtekeningen. Deze ontwerptekening geeft het eindbeeld van de beplanting weer;
- Een beplantingsplan met daarbij een lijst van de toe te passen soorten en onderverdeling in aantallen of percentage (bosstroken of singelbeplanting).

Het beplantingsplan moet in alle gevallen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en afscherming van storende elementen.

Aanvullend op een te realiseren windsingel kan een keuze gemaakt worden uit een boomweide, een boomgroep (van bijvoorbeeld noten of kastanjes), een boomgaard met hoogstamfruit of een vogelbosje. Verder kan de vrijwillige keuze voor leilinden, lage hagen (van bijv. meidoorn), knotbomen of een poel het erf verder verrijken.

Het beplantingssortiment moet bestaan uit inheemse of streekeigen soorten (zie bijlage A). Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit groenelementen van streekeigen plantmateriaal; schuttingen, coniferen etc. zijn dus niet gewenst.

De uiteindelijke keuze voor streekeigen beplanting en/of streekeigen elementen is altijd afhankelijk van de ruimte en de locatie. Keuze voor diverse soorten struiken en bomen die in verschillende periodes bloeien verdient aanbeveling. Dit is namelijk niet alleen visueel aantrekkelijk, maar geeft ook de omgeving een hogere natuurwaarde.

Water vervult op bedrijven een belangrijke functie. De noodzakelijke berging van water kan gerealiseerd worden door de aanleg van een poel op (of aansluitend op) het bedrijf.

Bij het opstellen van een beplantingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen en voorwaarden van het Waterschap met betrekking tot afstanden tot wegen en waterlopen die vrij moeten zijn van bebouwing en/of beplanting. Vroegtijdige betrokkenheid van het Waterschap is van belang om vertraging in de procedure te voorkomen.

## *2.2 Onderscheid bedrijven*

In het buitengebied komen diverse soorten bedrijvigheid voor. Deze zijn grofweg onder te verdelen in agrarische bedrijven, kleinschalige kampeerbedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid. Agrarische bedrijven zijn van oudsher gevestigd in het buitengebied, kleinschalige kampeerbedrijven betreffen in belangrijke mate nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Niet-agrarische bedrijven horen in principe niet thuis in het buitengebied, voor deze bedrijven verdient vestiging (zeker voor grotere bedrijven) op een bedrijventerrein de voorkeur. Op basis van het als 'storend' kunnen ervaren van deze vormen van bedrijvigheid wordt voorgesteld om voor zowel agrarische bedrijven als niet-agrarische bedrijven een landschappelijke inpassing te hanteren van minimaal 10 meter. Ook voor nieuwe (of nog uit te breiden) kleinschalige campings wordt voorgesteld een landschappelijke inpassing van 10 meter te hanteren. Eén en ander met inachtneming van hetgeen in paragraaf 3.1 is uitgewerkt (o.a. flexibiliteit en maatwerk). Indien een goed beplantingsplan wordt opgesteld door een landschapsarchitect/landschapdeskundig bureau kan volstaan worden met 5 meter. Betreffende de hoogte van de beplanting kan de commissie welstand advies uitbrengen. In principe dient niet alles 'verstopt' te worden.

Voor kleinschalige campings in het bijzonder geldt bij uitbreiding de volgende voorwaarde. In het kader van landschappelijke inpassing dient randbeplanting rond het gehele terrein aanwezig te zijn. Ook delen van de reeds bestaande camping die op dit moment nog niet volledig zijn aangeplant, moeten na realisatie van de uitbreiding aan deze voorwaarden voldoen.

## *2.3 Onderscheid gebieden*

Het verdient dus aanbeveling om de streekeigen beplanting bij het opstellen van beplantingsplannen te benadrukken. Hierbij verdient het verschil tussen kustgebied en achterland aandacht wat het te gebruiken plantmateriaal betreft. Factoren die hierbij een rol spelen zijn de grondsoort (zand, klei enzv.) en bijvoorbeeld dat dicht tegen de kust rekening gehouden moet worden met windgevoeligheid en zoute zeewind.

Het streekeigen karakter van de erven en de polders dient te worden versterkt. Dit betekent dat naast het aanbrengen van beplantingen ook overige elementen, zoals bijvoorbeeld drinkputten, een plek kunnen vinden op het erf.

Een stevige singelbeplanting kan gerealiseerd worden door de bedekking door beplanting aan minimaal 3 zijden van de bebouwing te voorzien en 60% van de totale gevellengte (die zichtbaar is vanuit de omgeving). Het is van belang dat een beplantingsstrook als een geheel overkomt en niet versnipperd is. Uiteraard dient een normale bedrijfsvoering mogelijk

te zijn. Voor alle gebieden geldt dat de relatie van het erf met het omliggende landschap versterkt kan worden door (in beperkte mate) 'doorzichten' te creëren.

De voorzieningen voor (verevening en) randbeplanting (landschappelijke inpassing) dienen in stand gehouden te worden gedurende de duur van de exploitatie van de kleinschalige camping.

### **Gebruikte literatuur**

- Structuurvisie West Zeeuwsch-Vlaanderen, juni 2000
- Bestemmingsplan Buitengebied Sluis-Aardenburg
- Van beleid naar uitvoering, uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland
- Streekeigen West Zeeuwsch-Vlaanderen, Landschapsvisie en Landschapsplan
- Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'
- Notitie 'Richtlijnen voor streekeigen beplantingssingel rondom agrarische bedrijven'. Natuurbeschermingsorganisatie 't Duumpje.

### Bijlage A: Streekeigen beplantingssoorten

#### *Opbouw singel*

Een singel kan bestaan uit een (snelgroeiende) bomenrij met daaronder een gesloten struiketage. De gekozen boom- en struiksoorten zijn streekeigen en passen goed binnen het bestaande landschapsbeeld.

Als boomsoort kan de snelgroeiende Canadese populier of de Zwarte populier gekozen worden. De struiksoorten die opgenomen worden hebben bij voorkeur een fraaie bloeiwijze en bessen. Tevens worden er in deze strook bij voorkeur enkele duurzame boomsoorten onder de populieren geplant. Na het verwijderen van de populieren (na 30 à 40 jaar) kunnen de duurzame boomsoorten zich verder ontwikkelen.

#### *Opbouw laanbomenrij*

Een laanbomenrij kan als volgt opgebouwd worden. Snelgroeiende boomsoort, na 30 à 40 jaar verwijderen voor doorgroei van duurzame boomsoorten zoals Gewone Es, Steeliep, Zomereik. Canadese populier: *Populus canadensis* 'Robusta', *Populus canadensis* 'Marilandica' maat 8 - 10, aanplanten in 2 rijen, plantafstand tussen 2 rijen 5 meter, in de rijen 10 meter, aanplanten in driehoeksverband.

Bomen bij voorkeur voorzien van 2 palen en boomband. Eventueel kan in plaats van populier ook gekozen worden voor gewone es afgewisseld met steeliep.

#### *Opbouw bosplantsoen*

Bosplantsoen kan bestaan uit boom- en struiksoorten. Aanplant van 3 of 5 rijen bosplantsoen, maat 80-100, 1,5 meter in en tussen de rijen. Naast struiken worden ook enkele duurzame boomsoorten aangeplant die te zijner tijd de boomlaag van de populier kunnen overnemen.

De volgende soorten en percentages kunnen gehanteerd worden:

Boomvormers op kleigrond:

5% gewone es

5% steeliep

Wijkers:

5% boswilg

5% grauwe wilg

5% zwarte els

5% ruwe berk

5% zoete kers

Boomvormers op zandgrond:

5% zomereik

5% (haag)beuk

Struiken:

5% veldesdoorn

10% hazelaar

10% hondsroos

10% wilde liguster

15% meidoorn

5% rode kornoelje

5% Gelderse roos

5% sleedoorn

Al het bosplantsoen bij voorkeur aanplanten in groepen van 3-8 stuks, behalve de boomvormers. Boven genoemd assortiment kan toegepast worden bij een algehele nieuwe inrichting van een erf. Bij uitbreiding op een bestaand erf zal het assortiment al snel te groot zijn en kan er voor minder soorten gekozen worden. Het percentage zal dan ook aangepast moeten worden.

## Bijlage B: Subsidie en beheerovereenkomsten

### *Beheer*

Het beheer van de aanplant is belangrijk om op termijn de landschappelijke inpassing vorm te geven. In ieder specifiek beplantingsplan dient ingegaan te worden op het beheer dat noodzakelijk is. Het gaat dan bijvoorbeeld over specifieke vormen van bodembedekkers in beplantingen ter voorkoming van onkruidvorming en passend beheer van de groenelementen (bijv. knotten van bomen, het afzetten van hagen of het opschonen van poelen).

### *Subsidiemogelijkheden*

De Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) in Goes adviseert en begeleidt eigenaren bij de aanleg van streekeigen erven. Tevens kan SLZ advies geven over bijdragenregelingen.

Het is mogelijk om door middel van een onderhoudsovereenkomst een vergoeding te ontvangen voor het onderhoud van streekeigen landschapselementen.

Soms kan de aanleg van beplantingen in projectvorm worden gesubsidieerd (bijvoorbeeld via Nationaal Landschap). Voor meer informatie kan contact worden opgenomen met:

Stichting Landschapsbeheer Zeeland

Bezoekadres: Ravelijn de Groene Jager 5, 4461 DM Goes

Postadres: Postbus 286, 4460 AR Goes

Telefoon: 0113-230936

Fax: 0113-250955

E-mail: [info@slz.landschapsbeheer.nl](mailto:info@slz.landschapsbeheer.nl)

Bijlage C: Voorbeeld overeenkomst  
OVEREENKOMST INZAKE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VOOR REALISATIE VAN

...

De ondergetekenden

....., ..... te ....., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., wonend ..... te ....., hierna te noemen: "de verzoeker";

En

de gemeente Sluis, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. ....., hierna te noemen: "de gemeente";

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

OVERWEGENDE:

dat verzoeker bij de gemeente een plan heeft ingediend voor de realisatie van ..... aan ..... te ....., kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie ....., nummers ..... (verder: het perceel);

dat dit plan in strijd is met de op grond van het bestemmingsplan ..... geldende bestemming ..... en dat de planologische medewerking kan worden verleend middels ..... als bedoeld in artikel ..... van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat de gemeente pas kan besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat verzoeker heeft verzocht om ..... ex artikel .... Wro, ten behoeve van het door hem ingediende plan;

dat op grond van het Omgevingsplan van de provincie Zeeland (en het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) een dergelijk plan in het buitengebied landschappelijk ingepast dient te worden en dat ter voldoening van deze eisen een beplantingsplan is opgesteld;

dat deze overeenkomst dient om realisatie van het beplantingsplan te verzekeren, zodat aan de planologische voorwaarde van landschappelijke inpassing wordt voldaan;

**ARTIKEL 1 DOEL OVEREENKOMST**

In deze overeenkomst worden afspraken tussen de gemeente en verzoeker vastgelegd over de landschappelijke inpassing van het plan.

**ARTIKEL 2 HET INITIATIEF**

De verzoeker(s) beoogt/ beogen op het perceel/adres ..... te komen tot realisatie van .....

### ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

De gemeente is bereid om zich in te spannen om, onverminderd de daarvoor geldende procedureregels van bezwaar- en beroepsmogelijkheden, te komen tot vaststelling en goedkeuring van een zodanige planologische regeling, dat het door de verzoeker voorgelegde plan- dat op de bij dit contract behorende bijlage A nader is uitgewerkt en waaromtrent partijen inhoudelijke overeenstemming hebben bereikt kan worden gerealiseerd.

### ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN VERZOEKER

1. Het initiatief dient adequaat landschappelijk te worden ingepast bestaande uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van streekeigen soorten met een breedte van gemiddeld 5 meter/10 meter.
2. In opdracht van verzoeker is een beplantingsplan opgesteld. Verzoeker dient de inpassing voor eigen rekening en risico uit te voeren.
3. Als zekerstelling voor de uitvoering van deze overeenkomst zal verzoeker in haar begroting een bedrag ter grootte van de kostenraming genomen in artikel .... voor de te treffen inrichtingsmaatregelen oormerken.
4. Verzoeker verplicht zich tot uitvoering, instandhouding en beheer van het plan, een en ander overeenkomstig het bij deze overeenkomst gevoegde plan bijlage B..... (Omschrijving + NAAM, datum). De uitvoering van het plan dient te geschieden binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan/bouwvergunning.
5. Indien het plan niet tot uitvoering is gebracht binnen de in lid 4 genoemde termijnen, verbeurt de verzoeker aan de gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 10.000,00.
6. Verzoeker verplicht zich tot handhaving van de kwaliteit van het perceel in de zin van behoud en herstel van de erfbeplanting.
7. Als sprake is van een landgoed dan zal verzoeker daartoe bij de realisatie van deze bestemming in overeenstemming met het beplantingsplan een samenhangend beheerplan, aan de gemeente ter goedkeuring aanbieden en uitvoeren. Dit beheerplan zal elke 10 jaar worden aangepast aan de dan geldende noodzaak en ter informatie aan de gemeente worden aangeboden. Bij nietnakoming van de verplichting tot het opstellen en uitvoeren van een beheerplan zoals in dit lid bedoeld, zal de gemeente aan de verzoeker of aan een opvolgend eigenaar een boete ter hoogte van vijftienduizend Euro (€ 25.000,00) kunnen opleggen of naar keuze voor rekening van de eigenaar zelf een beheerplan kunnen (doen) opstellen, waarvan de uitvoering als dwingend voor de eigenaar en/of zijn rechtsopvolgers zal gelden. De gemeente is echter gehouden de eigenaar eerst in gebreke te stellen en een redelijke termijn te gunnen om zelf een beheerplan op te stellen en zal pas gerechtigd zijn de boete in rekening te brengen of zelf voor rekening van de eigenaar een beheerplan op te stellen, indien de eigenaar na verloop van de gestelde termijn nog in gebreke is en de gemeente geen aanwijzingen heeft dat het beheerplan op korte termijn zal worden aangeboden.

### ARTIKEL 5 RECHTSOPVOLGERS

Het bepaalde in deze overeenkomst geldt onverkort voor de rechtsopvolgers van de verzoeker, maar ook voor de eventuele pachter, huurder, zakelijk gerechtigde of diegene die de onderliggende onroerende zaak onder welke titel dan ook in gebruik krijgt van verzoeker dan wel van zijn rechtsopvolger.

#### ARTIKEL 6 KETTINGBEDING

De verzoeker verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij overdracht in eigendom aan derden van zijn bedrijf en bij verlening van enig zakelijk genotsrecht hierop, de ingevolge dit contract op de verzoeker rustende verplichtingen, waaronder begrepen de in ARTIKELEN 4 omschreven verplichting, aan de nieuwe grondeigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, zulks op straffe van een eenmalige direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,00 ten behoeve van de gemeente, zulks onverminderd de aan de gemeente toekomende bevoegdheden langs publiekrechtelijke weg op te treden. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De boete moet worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college.

#### ARTIKEL 7 BIJLAGEN

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage A: [initiatief]

Bijlage B: [beplantingsplan]

In drievoud opgemaakt en ondertekend te Oostburg d.d. ....,

De ondernemer,

De gemeente,

namens deze

namens deze