



NOTA RECREATIEBELEID

COLOFON

Versie : 21-06-2023

Status : vastgesteld

Inhoud

Inleiding	5
Begrippenlijst	7
1. Regulier kampeerterrein	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Standplaatsen	9
1.3 Eenheden	10
1.4 Bijgebouwen	11
1.5 Dienstverlening en beheer	12
1.6 Landschappelijke inpassing	12
1.7 Parkeren	12
1.8 Voorzieningen	13
1.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	13
1.10 Nieuwvestiging	13
1.11 Herstructurering en omvorming	13
1.12 Huisvesting tijdelijke werknemers	15
2. Recreatiewoningenterrein	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Percelen	16
2.3 Eenheden	16
2.4 Bijgebouwen	16
2.5 Dienstverlening en beheer	16
2.6 Landschappelijke inpassing	16
2.7 Parkeren	17
2.8 Voorzieningen	17
2.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	17
2.10 Nieuwvestiging	18
2.11 Herstructurering en omvorming	18
2.12 Huisvesting tijdelijke werknemers	19
3. Niet-regulier kampeerterrein	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Standplaatsen	20
3.3 Eenheden	21
3.4 Bijgebouwen	21
3.5 Dienstverlening en beheer	21
3.6 Landschappelijke inpassing	21
3.7 Parkeren	22
3.8 Voorzieningen	22
3.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	22

3.10 Nieuwvestiging	22
3.11 Herstructurering en omvorming	23
3.12 Huisvesting tijdelijke werknemers	23
4. Verblijfsrecreatieve horeca	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Vormen van verblijfsrecreatie	24
4.3 Bijgebouwen	25
4.4 Dienstverlening en beheer	25
4.5 Landschappelijke inpassing	25
4.6 Parkeren	25
4.7 Voorzieningen	25
4.8 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	25
4.9 Nieuwvestiging	25
4.10 Herstructurering en omvorming	26
4.11 Huisvesting tijdelijke werknemers	27
Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied	28
Bijlage 2: Duurzaamheidsstaffel	30
Bijlage 3: Aandachtsgebieden	31

Inleiding

De gemeente Schouwen-Duiveland beschikte tot en met 2022 over diverse beleidsnota's voor de verblijfsrecreatieve sector. In november 2021 heeft de gemeenteraad het amendement 'Productdifferentiatie Recreatie en deregulering Recreatief beleid' aangenomen. 1 van de opdrachten hierin was al het bestaande recreatiebeleid in 1 nieuwe beleidsnota op te nemen. Het resultaat is deze Nota Recreatiebeleid 2023.

Aan de Nota Recreatiebeleid 2023 ligt de Agenda Toerisme 2018–2026 ten grondslag. De Agenda Toerisme is de gezamenlijke visie van de gemeente, ondernemers en andere belanghebbenden op de ontwikkeling van het toerisme op Schouwen-Duiveland. Aan de Agenda Toerisme is het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie uit de Zeeuwse Kustvisie gekoppeld. Beide blijven van kracht.

De Nota Recreatiebeleid 2023 is een samenvoeging van alle beleidsregels voor de verblijfsrecreatieve sector. Met de vaststelling van dit nieuwe document vervallen de volgende beleidsnota's:

- Nota kamperen 2013.
- Notitie ecolodges.
- Nota recreatiewoningen.
- Document regelgeving Agenda Toerisme 2018–2026.
- Uitvoeringsregeling duurzaamheidsstaffel Agenda Toerisme 2019–2026.
- Wijziging document regelgeving Agenda Toerisme 2018–2026: Kengetallen parkeren en verkeer.
- Evaluatie en gedeeltelijke aanpassing Nota Kamperen en Agenda Toerisme.

In het hoofdstuk Verblijfsrecreatieve horeca van deze Nota Recreatiebeleid zijn passages uit de Horecavisie en de evaluatie Horecavisie overgenomen. De Horecavisie en evaluatie blijven in tegenstelling tot bovenstaande documenten wel van kracht.

De beleidsregels uit bovengenoemde documenten zijn daar waar van toepassing overgenomen in dit nieuwe document. Beleid dat door latere documenten en/of raadsbesluiten was komen te vervallen is niet meegenomen.

In deze nota is geen nieuw beleid opgenomen, met uitzondering van de regels uit Bijlage 1, behorende bij het bovengenoemde amendement.

De Nota Recreatiebeleid is van toepassing op:

1. Reguliere recreatieterreinen, dit betreft:
 - kampeertreinen
 - recreatiewoningenterreinen
2. Niet-reguliere recreatieterreinen, dit betreft de kleinschalige kampeertreinen, ook wel mini-campings genoemd.;
3. Verblijfsrecreatieve horeca, dit betreft:
 - hotels
 - pensions
 - Bed & Breakfast

Kampeerterreinen, recreatiewoningenterreinen, niet-reguliere recreatieterreinen en verblijfsrecreatieve horeca hebben in deze nota elk een eigen hoofdstuk. Per hoofdstuk staan de regels die van toepassing zijn op de betreffende accommodatievorm vermeld.

De Nota Recreatiebeleid is NIET van toepassing op:

- Solitaire particuliere recreatiewoningen.
- Groepskamperen buiten recreatieterreinen. Deze regels zijn opgenomen in de Beleidsregels groepskamperen Schouwen-Duiveland 2010.

Op basis van het raadsbesluit van 25 april 2013 over de beleidskeuzen recreatie en buitengebied, hanteert de gemeente Schouwen-Duiveland 2 verschillende soorten recreatieterreinen: reguliere en niet-reguliere terreinen. Minicampings beschouwen we als niet-reguliere terreinen. Alle overige kampeerterreinen en terreinen met recreatiewoningen zijn reguliere terreinen. Of een bedrijf regulier of niet-regulier is, is geregeld in het bestemmingsplan dat op de locatie van toepassing is.

In dit document zijn alle beleidsregels voor de verblijfsrecreatie opgenomen. Naast beleidsregels gelden ook altijd de regels uit het betreffende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt hoe gronden gebruikt mogen worden en wat er gebouwd mag worden. Wanneer in het bestemmingsplan bijvoorbeeld de bestemming agrarisch of natuur is opgenomen, mogen deze gronden niet gebruikt worden voor een recreatiebedrijf. De beleidsregels uit de Nota Recreatiebeleid en de betreffende bestemmingsplannen kunnen dus niet los van elkaar gehanteerd worden. Alle bestemmingsplannen die in deze gemeente gelden zijn via ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Begrippenlijst

In deze begrippenlijst leggen we de begrippen, zoals opgenomen in deze nota, verder uit. Een speciale vermelding is er voor het besluit Evaluatie en gedeeltelijke aanpassing Nota Kamperen en Agenda Toerisme van juli 2021. Hierin is besloten om voor vaste accommodaties - bedoeld voor recreatief nachtverblijf op kampeerterreinen - nog maar 2 definities te hanteren. Dit zijn een gebouw tot 55 m² of een gebouw tot 75 m². Hiermee maken we geen onderscheid meer tussen soorten verblijven als een stacaravan, lodge, trekkershut of chalet.

Aandachtsgebieden: gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn.

Alternatieve kampeermiddelen: niet verplaatsbare kampeermiddelen zoals yurts, glamping tenten en Afghaanse tenten.

Bed & Breakfast: : een nevenactiviteit voor kortdurend toeristisch verblijf bij een woning in het hoofdgebouw of in een bijgebouw waar logies (maximaal 5 slaapplekken) en ontbijt worden aangeboden. Deze gebouwen moeten voldoen aan de juiste wet- en regelgeving en alle veiligheidseisen.

Bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

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

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

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

Gebouw voor recreatief nachtverblijf: gebouwen op reguliere kampeerterreinen tot 55 of 75 m² of op niet-reguliere recreatieterreinen tot 55 m².

Hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht), maaltijden en dranken ter plaatse en eventueel zaalverhuur voor congressen.

Hotelunit: een losse hotelkamer, behorend bij een centrale hotelvoorziening, in het landschap op hetzelfde perceel wat tot doel heeft het verstrekken van logies. In de hotelunits bevinden zich geen (volwaardige) keukens.

Integrale kwaliteitsimpuls: het in samenhang met de omgeving creëren van toegevoegde waarde van een verblijfsrecreatief terrein voor de samenleving, gekoppeld aan de uitgangspunten van het Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatief Gebied.

Kampeermiddelen: tenten, tentwagens, tenthuisjes, caravans, campers of hiermee gelijk te stellen mobiele onderkomens op kampeerterreinen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Kampeerterrein: een terrein bestemd voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen of gebouwen voor recreatief nachtverblijf, waaronder dienstgebouwen en andere voorzieningen om te kamperen.

Kop van Schouwen: voor de precieze aanduiding van dit gebied zie bijlage 3, figuur 2.

Logies- c.q. logeergebouw: een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband.

NED: nieuwe economische drager, een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, of een vervolgfunctie bij een voormalig agrarisch bedrijf.

Niet-regulier kampeerterrein: Een minicamping of kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf of een permanent bewoonde (dienst-)woning in het buitengebied met verblijfsrecreatie als neventak, waarbij minder intensief op het terrein wordt gerecreëerd en maximaal 25 standplaatsen mogen worden geëxploiteerd.

Pension: een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met maximaal 25 slaapplekken, met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten. In de kamers bevinden zich geen (volwaardige) keukens.

Privésanitaire: een sanitaire unit, bijvoorbeeld met een douche, toilet en wastafel, alleen voor gebruik door de huurder van een standplaats, waarbij de unit gedurende het hele jaar op of bij een standplaats staat.

Recreatiewoning: een gebouw voor recreatief nachtverblijf op een recreatiewoningenterrein tot maximaal 75 m².

Standplaats: het gedeelte van een kampeerterrein voor recreatief nachtverblijf in 1 of meerdere kampeermiddelen of een gebouw voor recreatief nachtverblijf, waarbij de standplaatsen nader zijn te onderscheiden in:

- permanente standplaats: standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel of gebouw voor recreatief nachtverblijf en 2 bijzettentjes van maximaal 8 m² per stuk, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn voor recreatief nachtverblijf;
- niet-permanente standplaats: standplaats voor het plaatsen van 1 of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een gebouw voor recreatief nachtverblijf, gedurende het zomer en/of winterseizoen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, nader te onderscheiden in:
 - 1 kampeermiddel met maximaal 2 bijzettentjes van maximaal 8 m², of
 - maximaal 3 tentjes van maximaal 8 m².

Uitponden: het verkaveld verkopen of in erfpacht uitgeven van standplaatsen op kampeerterreinen, kamers in hotels en recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen aan derden.

Verblijfsrecreatie: recreatie in ruimten die zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, logeergebouw, pension, kampeermiddel of gebouw voor recreatief nachtverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

Verblijfsrecreatieve horeca: een categorie binnen de horeca die zich als hoofdactiviteit richt op het aanbieden van logies maar zich daarnaast ook richt op het aanbieden van maaltijden. Voorbeelden hiervan zijn hotels en pensions.

Winterkamperen: het gebruik van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf in de periode van 16 november tot 1 maart.

Winterseizoen: de jaarlijkse periode van 16 november tot 1 maart.

Winterstalling: het stallen van kampeermiddelen in de open lucht op een aparte plaats op een kampeerterrein, zodanig dat daarin geen recreatief nachtverblijf kan plaatsvinden, in de periode van 16 november tot 1 maart.

Zomerseizoen: de jaarlijkse periode van 1 maart tot en met 15 november.

Regulier kampeerterrein

1

1.1 INLEIDING

Een regulier kampeerterrein is een recreatieterrein geschikt voor kampeermiddelen en gebouwen voor recreatief nachtverblijf. Een kenmerk van een regulier recreatieterrein is dat het hoofdkomen van het bedrijf is. Op het terrein kunnen voorzieningen staan of gebouwen voor het kamperen. In het bestemmingsplan is geregeld of een kampeerterrein regulier of niet-regulier is. In dit hoofdstuk staan de regels die alleen gelden voor reguliere kampeerterrainen.

1.2 STANDPLAATSEN

1.2.1 Niet-permanent

- Een niet-permanente standplaats is minimaal 100 m² groot.
- Kampeermiddelen staan er gedurende een seizoen en kunnen in principe per dag wisselen. Het gaat dan om tenten, vouwwagens, caravans en campers.
- Een niet-permanente standplaats mag uitsluitend in de periode van 1 maart tot 16 november gebruikt worden voor alleen recreatief nachtverblijf.
- Bijzettentjes:
 - Het is toegestaan om een kampeermiddel met maximaal 2 bijzettentjes van maximaal 8 m² per stuk te plaatsen.
 - Het is toegestaan om 3 kleine tentjes van maximaal 8 m² per stuk op 1 standplaats te zetten.
- Voor een niet-permanente standplaats wordt 40 m² voor een eenheid aangehouden, inclusief privésanitair of een bijgebouw van 13 m² = 53 m².

1.2.1.1 Winterkamperen

Winterkamperen wordt onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- Adequate landschappelijke inpassing, inclusief privaatrechtelijke overeenkomst.
- Bedrijven moeten beschikken over verwarmde en geopende (sanitaire) voorzieningen.
- Een niet-permanente standplaats mag uitsluitend in de periode van 16 november tot 1 maart gebruikt worden voor alleen recreatief nachtverblijf. Er mag dus geen sprake zijn van stalling van kampeermiddelen.

1.2.2 Permanent

- Een permanente standplaats is minimaal 150 m² groot.
- Gebouwen van maximaal 55 m² zijn toegestaan op permanente standplaatsen.
- Gebouwen van maximaal 75 m² zijn onder voorwaarden toegestaan op permanente standplaatsen.
- Kampeermiddelen en gebouwen mogen gedurende het hele jaar blijven staan en gebruikt worden.

1.2.3 Winterstalling

Winterstalling staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Het stallen gebeurt op een apart gedeelte van het kampeerterrein en niet op de standplaatsen. Op dit terreingedeelte worden de kampeermiddelen gezamenlijk geplaatst, zodanig dat recreatief nachtverblijf in de kampeermiddelen op dat moment niet mogelijk is.
- De kampeermiddelen worden gestald op een locatie, waarbij geen visuele hinder vanaf de openbare weg of vanuit het omringende landschap bestaat. Dit kan door middel van landschappelijke inpassing en/of een centrale ligging van de locatie op het kampeerterrein.

- Maximaal 50 % van het aantal niet-permanente standplaatsen mag aan kampeermiddelen worden gestald.
- Alternatieve kampeermiddelen, zoals yurt tenten, glamping tenten, strand tenten en Afghaanse tenten, die op niet-permanente standplaatsen staan op reguliere recreatieterreinen, mogen voortaan in de winterperiode blijven staan. Wel geldt hierbij het verbod om deze in de winterperiode te verhuren voor recreatief nachtverblijf.

1.2.4 Winterkamperen

Winterkamperen wordt onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- Adequate landschappelijke inpassing, inclusief privaatrechtelijke overeenkomst.
- Bedrijven moeten beschikken over verwarmde en geopende (sanitaire) voorzieningen.
- Een niet-permanente standplaats mag in de periode van 16 november tot 1 maart alleen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.3 EENHEDEN

1.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m²

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m² staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Naar aard en constructie als 1 geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast⁽¹⁾ verbonden met de ondergrond.
- Geen bouwlaag onder het maaiveld toegestaan.
- Geen dakterras toegestaan.
- Maximaal 5 meter hoog gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 275 m³ (55 m² x 5 meter) inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 m² en maximale inhoud van 275 m³ is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 m², waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Er is geen omgevingsvergunning nodig. Mogelijk zijn een natuurvergunning en/of watervergunning en/of een toestemming voor het onttrekken van grondwater wel noodzakelijk. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatief nemende ondernemer om deze vergunningen en/of toestemmingen te verkrijgen. Het gebouw mag niet eerder geplaatst worden dan dat alle benodigde vergunningen en toestemmingen verkregen zijn.
- Overstekken groter dan 50 centimeter moeten worden meegerekend in de maximale oppervlaktemaat.

1.3.2 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 m²

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 m² staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Maximaal 30 % van het aantal permanente standplaatsen met een maximum van 100.
- Mag aard- en nagelvast duurzaam met de grond verbonden zijn.
- Maximaal 5,5 meter hoog, gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Een dakterras is eventueel mogelijk en maakt deel uit van de toegestane bouwlagen gemeten vanaf het maaiveld en telt mee in de berekening van de kubus inhoud.
- Maximaal 412,5 m³ (75 m² x 5,5 m) inhoud inclusief eventueel dakterras, waarbij we voor de berekening van de inhoud van het dakterras uitgaan van de hoogte gemeten vanaf de vloer van de verdieping tot en met het dak van de 2e bouwlaag. Of indien de complete 2e bouwlaag dakterras is tot de 5,5 m maximale hoogte van het totale gebouw.

¹ Als een zaak zodanig verbonden is met de grond of gebouw, dat deze niet zonder beschadiging of verbreking van die onroerende zaak kan worden losgemaakt.

- De genoemde maximale oppervlakte van 75 m² en maximale inhoud van 412,5 m³ is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 m², waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Bouwlaag onder het maaiveld (kelder): is alleen toegestaan als het Waterschap na een hydrologisch onderzoek toestemming heeft gegeven voor de bemaling binnen het geldende wettelijke kader. Als een bouwlaag onder het maaiveld (kelder) zodanig wordt ingericht dat hij bruikbaar is als leef- of verblijfsruimte telt het mee in de berekening van de maximale m³ inhoud.
- Een omgevingsvergunning is noodzakelijk.
- Mogelijk zijn een natuurvergunning en/of een watervergunning en/of toestemming voor het onttrekken van grondwater ook noodzakelijk. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatief nemende ondernemer dat hij deze vergunningen en toestemmingen verkrijgt. Het gebouw mag niet eerder geplaatst worden dan dat alle benodigde vergunningen en toestemmingen verkregen zijn.
- Overstekken groter dan 50 centimeter moeten worden meegerekend in de maximale oppervlaktemaat.

1.3.3 Kampeermiddelen

Voor kampeermiddelen gelden geen specifieke beleidsregels.

1.3.4 Logies- c.q. logeergebouw

- Een logies of logeergebouw is altijd maatwerk en is omgevingsvergunningplichtig.
- De omvang varieert in oppervlakte.

1.4 BIJGEBOUWEN

1.4.1 Bijgebouw op niet-permanente standplaatsen

- Een bijgebouw mag op het volledige aantal niet-permanente standplaatsen worden geplaatst. Per niet-permanente standplaats is maximaal 1 bijgebouw toegestaan (dit kan zowel berging of privésanitair zijn).
- Een bijgebouw is maximaal 13 m² groot en heeft een maximale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Bijgebouwen gebruikt als privésanitair mogen geclusterd worden op het snijpunt van meerdere niet-permanente standplaatsen, met maximaal 4 gebouwen van 6 m² (24 m²).
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.

1.4.2 Bijgebouwen op permanente standplaatsen

- Op een permanente standplaats mag 1 bijgebouw worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 13 m² en een totale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Het bijgebouw mag niet worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- Een bijgebouw kan als inpandige berging worden gerealiseerd. Het is dan mogelijk om met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan een inpandige berging te realiseren in een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m². De totale oppervlakte van het gebouw mag dan maximaal 68 m² bedragen (55 m² + 13 m²). Dit kan alleen onder de volgende voorwaarden:
 - Het is uitgesloten dat er een ander bijgebouw op de standplaats gerealiseerd wordt.
 - Het ligt uitdrukkelijk vast dat het recreatieve nachtverblijf maximaal 55 m² mag zijn en het inpandig bijgebouw maximaal 13 m². Het bijgebouw is en blijft in de praktijk een bijgebouw.
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.

1.4.3 Bordes en bijzettenten

- Een bijzettent op een permanente of niet-permanente standplaats mag maximaal 8 m² groot zijn.
- Aan een gebouw tot 55 m² mag een met 2 wanden omgeven bordes met afdak worden gebouwd, met een maximale hoogte gelijk aan de goothoogte van het gebouw. Met de voorwaarde dat de totale oppervlakte van het gebouw en bordes nooit meer dan 55 m² mag bedragen.

1.5 DIENSTVERLENING EN BEHEER

Maximaal 3 % van het terrein mag bebouwd worden voor dienstverlening en beheer.

1.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling heeft. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als het kampeerterrein rondom is voorzien van een beplantingsstrook met een afscherpende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Of van 5 meter, als de beplanting voorzien is van een aarden wal met streekeigen beplanting van minimaal 2 meter hoog.
- De totale hoogte van de randbeplanting moet minimaal net zo hoog zijn als de recreatieve eenheden die aan het zicht onttrokken moeten worden. Als er ook gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan, dan moet de randbeplanting op termijn in totaal minimaal 5,5 meter hoog zijn.
- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- Aan de landschappelijke inpassing kan ook op een andere wijze worden voldaan. Voorwaarde is dat dit gebeurt in goed overleg tussen de initiatief nemende ondernemer, eventueel de brancheorganisatie, de natuurpartijen en de gemeente. De op basis van dit overleg gemaakte afspraken leggen we vast in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatief nemende ondernemer voor aanleg, beheer en onderhoud. Het bevoegd gezag ligt bij de gemeente.
- Voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en/of de randbeplanting wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatief nemende ondernemer. Deze ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de gemeente aan de planologische procedure.
- Deze landschappelijke inpassing/randbeplanting wordt bij nieuwe initiatieven of na het doorlopen van een planologische procedure (bijvoorbeeld ontheffing of wijziging) als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. Verhuur van de recreatieve eenheden is dus alleen toegestaan als en zolang er voldaan wordt aan deze verplichting.
- Voor bestaande terreinen gelden de bepalingen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapsontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

1.7 PARKEREN

Voor alle recreatieve eenheden wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken en een verkeersgeneratie van 2,2 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.

Doorloop de onderstaande stappen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bepalen. Op basis daarvan kan ook de verkeersgeneratie worden bepaald.

1. Bepaal het aantal slaappleatsen.
2. Deel het aantal slaappleatsen door 3 om het aantal parkeerplaatsen te berekenen en rond dit af naar boven op een heel getal.
3. Bereken de verkeersgeneratie door het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met 2,2.

1.8 VOORZIENINGEN

- Van de totale oppervlakte van een kampeerterein wordt minimaal 2 % benut voor sport- en spelvoorzieningen.
- Consumptieve horeca (restaurantfunctie) en voorzieningen (zwembad, supermarkt) moeten dienend zijn aan het recreatieterrein en passend in omvang, maar mogen ook gericht zijn op inwoners en gasten anders dan van het recreatieterrein.

1.9 CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE

Het uitponden van recreatieterreinen is een mogelijkheid om geld te genereren waarmee uitvoering wordt gegeven aan plannen. De praktijk laat zien dat op recreatieterreinen waar sprake is van uitgeponde percelen problemen ontstaan wanneer een ondernemer wil herstructureren.

Als een recreatieterrein niet meer voldoet aan de vraag en wensen van de gast is het zeer lastig, zo niet onmogelijk, om te komen tot een volledige herstructurering. Als een en ander juridisch niet goed is geborgd, kan iedere eigenaar van een perceel immers zelf bepalen wat hij of zij met het eigendom doet binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het gevolg is dat individuele eigenaren niet meegaan in een herstructurering. Met als gevolg dat de kwaliteit van het recreatief product niet meer aansluit bij de wens van de gast en de doelstellingen van de gemeente, vooral wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte op het recreatieterrein.

- Centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.
- Bij uitponden geldt dat het eigendom en zeggenschap van het totale terrein, na de maximale termijn, weer bij de oorspronkelijke eigenaar terugkomt.
- De termijn bedraagt maximaal 30 jaar waarbij alle overeenkomsten (ook bij tussentijdse overdracht) allemaal dezelfde einddatum hebben.

1.10 NIEUWVESTIGING

- We staan geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven toe, inclusief hotels en pensions, die niet gekoppeld zijn aan herstructurering of omvorming.
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.
- Nieuwvestiging als gevolg van sanering en verplaatsing van een bestaand bedrijf kan alleen nog in bestaand bebouwd gebied en in de aangewezen aandachtsgebieden. Hiervoor is de (nog op te stellen) gebiedsvisie de leidraad.

1.11 HERSTRUCTURERING EN OMVORMING

1.11.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen

- Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen kunnen uitsluitend voortkomen uit herstructurering/omvorming. Dus sanering en verplaatsing van eenheden in het kader van het oplossen van knelpunten elders, met koppeling bestaand product en gericht op landschapontwikkeling.
- De kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie bijlage 1).

- Bij een planologische procedure tot herstructurering, omvorming en/of plaatsing van eenheden, moet een recreatieterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie). Het Adviesteam Toerisme toetst aan de voorkant of omvorming van het gehele terrein mogelijk is. Afspraken hiertoe worden privaatrechtelijk vastgelegd.
- Toepassing van maatwerk op advies van het Adviesteam Toerisme is vooral gericht op het bieden van de mogelijkheid om met het geldende kader als basis de ruimte te vinden om de maximale potentie van een ontwikkellocatie te benutten.
- In principe geldt in overleg met de gemeente een overgangstermijn van maximaal 5 jaar. Dit geldt vanaf het moment van aanvragen van de planologische procedure. Om de investering tot kwaliteitsverbetering mogelijk te maken is binnen deze overgangstermijn een 'overstand' toegestaan van 20 % van het totaal aantal nieuwe eenheden. De noodzaak hiervoor moet in het businessplan zijn aangegeven en onderbouwd.
 - rekenvoorbeeld: uitbreiding van 100 naar 115 eenheden, dan 20 % overstand van 115 eenheden = 115+23).
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. We koppelen nieuwe verblijfsrecreatieve opgaven buiten bestaand bebouwd gebied aan landschaps- en natuurontwikkeling in specifiek daarvoor aangewezen aandachtsgebieden (zie bijlage 3).

Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatie, inclusief hotels en pensions, binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit geldt niet voor ontwikkelingen die bestemmingsplanmatig al zijn toegestaan. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

Ontwikkelingen buiten begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatieve bedrijven, inclusief hotels en pensions, buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk in specifiek daartoe aangewezen aandachtsgebieden. Dit is volgens de voorwaarden voor aandachtsgebieden en op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Deze ontwikkelingen komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

1.11.2 Samenvoeging kampeerterrinen

Als een exploitant van een kampeertrein een ander kampeertrein koopt, kan het om economische redenen wenselijk zijn deze 2 terreinen samen te exploiteren en dat ook bestemmingsplanmatig vast te leggen. Het samenvoegen van kampeerterrinen staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Bedrijven moeten minimaal 1 gemeenschappelijke grens hebben.
- De bestemming en het toegestane gebruik van beide bedrijven moeten op dezelfde manier bestemmingsplanmatig zijn beschreven.
- Een niet-regulier kampeertrein dat gekoppeld is aan een regulier kampeertrein, kan eenmalig planologisch tot 1 regulier terrein samengevoegd worden. In dit geval leggen we planologisch vast dat na samenvoeging toevoeging van een niet-regulier kampeertrein niet meer mogelijk is. Er moet volledig aan onder A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief gebied voldaan worden.

1.11.3 Omvorming kampeerterrein naar recreatiewoningenterrein

Omvorming van bestaande reguliere kampeerterreinen met enkel permanente standplaatsen naar recreatiewoningenterreinen:

- Door omvorming van bestaande reguliere kampeerterreinen vindt er uitbreiding van het aantal recreatiewoningen plaats. Maar het aantal permanente standplaatsen neemt minimaal met hetzelfde aantal af. Voor zowel gebouwen voor recreatief nachtverblijf op een kampeerterrein als recreatiewoningen gelden namelijk deels dezelfde kwalitatieve eisen als het gaat om maximale oppervlakte. Het aantal grondgebonden eenheden neemt niet toe. Bij omvorming of herstructurering moet het terrein volledig voldoen aan het maximum van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- Om enige differentiatie in het verblijfsrecreatieve product te houden is het belangrijk dat niet alle kampeerterreinen worden omgevormd naar recreatiewoningenterreinen. Door alleen reguliere kampeerterreinen met enkel permanente standplaatsen om te vormen, voorkomen we dat niet-permanente standplaatsen uit het recreatieve aanbod verdwijnen. Een kampeerterrein splitsen om een deel daarvan om te zetten naar recreatiewoningen is ook niet toegestaan.

1.11.4 Kleinschalige omvorming kampeerterreinen

Alleen reguliere kampeerterreinen mogen eenmalig maximaal 10 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 25 eenheden omvormen naar een permanente standplaats of gebouw voor recreatief nachtverblijf. De 13 % regeling voor invulling van verblijfsrecreatie geldt voor deze eenmalige aanpassing niet voor het totale terrein, maar alleen voor het gedeelte waar planologisch de eenmalige aanpassing van toepassing is. Ook gelden landschappelijke inpassing, standplaatsgrootte, parkeren en overige ruimtelijke aspecten.

1.12 HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS

De regels voor huisvesting van personeel op een regulier kampeerterrein zijn opgenomen in de beleidsnota 'Huisvesting tijdelijke werknemers'. Deze is terug te vinden op de gemeentelijke website.

Recreatiewoningenterrein

2

2.1 INLEIDING

Een recreatiewoningenterrein is een regulier recreatieterrein dat geschikt is voor de plaatsing van recreatiewoningen tot 75 m². Een kenmerk van een regulier recreatieterrein is dat het hoofdkomen uit het bedrijf wordt gehaald. Op het terrein kunnen voorzieningen staan of gebouwen voor het recreëren. In dit hoofdstuk staan de regels die alleen gelden voor reguliere recreatiewoningenterreinen.

2.2 PERCELEN

Voor recreatiewoningen gelden geen specifieke beleidsregels voor percelen.

2.3 EENHEDEN

2.3.1 Recreatiewoning

- De oppervlakte is in basis 75 m², de goothoogte is 4 meter en de bouwhoogte is 8 meter.
- Groter mag als er sprake is van een uniek concept/maatwerk.

2.4 BIJGEBOUWEN

- Op een perceel mag 1 bijgebouw worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 13 m² en een totale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Een bijgebouw mag niet worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.
- Een bijgebouw kan ook een inbandige berging zijn. Ook hier moet een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd. De totale oppervlakte van het gebouw mag dan maximaal 88 m² bedragen (75 m² + 13 m²). Dit kan alleen onder een aantal voorwaarden:
 - Er wordt geen ander bijgebouw op het perceel gerealiseerd.
 - De recreatiewoning mag maximaal 75 m² zijn. Het inbandige bijgebouw van maximaal 13 m² is en blijft in de praktijk een bijgebouw.
 - De inbandige berging moet van buitenaf te betreden zijn.

2.5 DIENSTVERLENING EN BEHEER

Maximaal 3 % van het terrein mag bebouwd worden voor dienstverlening en beheer.

2.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling heeft. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als het kampeerterrein rondom is voorzien van een beplantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Of van 5 meter, als de beplanting voorzien is van een aarden wal met streekeigen beplanting van minimaal 2 meter hoog.
- De totale hoogte van de randbeplanting moet minimaal net zo hoog zijn als de recreatieve eenheden die aan het zicht onttrokken moeten worden. Als er ook gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan, dan moet de randbeplanting op termijn in totaal minimaal 5,5 meter hoog zijn.
- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- Aan de landschappelijke inpassing kan ook op een andere wijze worden voldaan. Voorwaarde is dat dit gebeurt in goed overleg tussen de initiatief nemende ondernemer, eventueel de brancheorganisatie, de natuurpartijen en de gemeente. De op basis van dit overleg gemaakte afspraken leggen we vast

in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatief nemende ondernemer voor aanleg, beheer en onderhoud. Het bevoegd gezag ligt bij de gemeente.

- Voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en/of de randbeplanting wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatief nemende ondernemer. Deze door partijen ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de gemeente aan de planologische procedure.
- Deze landschappelijke inpassing/randbeplanting wordt bij nieuwe initiatieven of na het doorlopen van een planologische procedure (bijvoorbeeld ontheffing of wijziging) als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. Verhuur van de recreatieve eenheden is dus alleen toegestaan als en zolang er voldaan wordt aan deze verplichting.
- Voor bestaande terreinen gelden de bepalingen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapsontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.7 PARKEREN

Voor alle recreatieve eenheden wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken en een verkeersgeneratie van 2,2 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.

Doorloop de onderstaande stappen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bepalen. Op basis daarvan kan ook de verkeersgeneratie worden bepaald.

1. Bepaal het aantal slaapplekken.
2. Deel het aantal slaapplekken door 3 om het aantal parkeerplaatsen te berekenen en rond dit af naar boven op een heel getal.
3. Bereken de verkeersgeneratie door het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met 2,2.

2.8 VOORZIENINGEN

Consumptieve horeca (restaurantfunctie) en voorzieningen (zwembad, supermarkt) moeten dienend zijn aan het recreatieterrein en passend in omvang. Het mag ook gericht zijn op inwoners en gasten van buiten het recreatieterrein.

2.9 CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE

Het uitpanden van recreatieterreinen is een mogelijkheid om geld te genereren waarmee uitvoering wordt gegeven aan plannen. De praktijk laat zien dat op recreatieterreinen waarbij sprake is van uitgepande percelen problemen ontstaan als een ondernemer wil herstructureren.

Als een recreatieterrein niet meer voldoet aan de vraag en wensen van de gast is het zeer lastig, zo niet onmogelijk, om te komen tot een volledige herstructurering. Als een en ander juridisch niet goed is geborgd, kan iedere eigenaar van een perceel immers zelf bepalen wat hij of zij met het eigendom doet binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het gevolg is dat individuele eigenaren niet meegaan in een herstructurering met als gevolg dat de kwaliteit van het recreatief product niet meer aansluit bij de wens van de gast en de doelstellingen van de gemeente, vooral wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte op het recreatieterrein.

- Centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.
- Bij uitponden geldt dat het eigendom en zeggenschap van het totale terrein, na de maximale termijn, weer bij de oorspronkelijke eigenaar terugkomt.
- De termijn bedraagt maximaal 30 jaar waarbij alle overeenkomsten (ook bij tussentijdse overdracht) allemaal dezelfde einddatum hebben.

2.10 NIEUWVESTIGING

- We staan geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven toe, inclusief hotels en pensions, die niet gekoppeld zijn aan herstructurering of omvorming.
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.
- Nieuwvestiging als gevolg van sanering en verplaatsing van een bestaand bedrijf kan alleen nog in bestaand bebouwd gebied en in de aangewezen aandachtsgebieden. Hiervoor is de (nog op te stellen) gebiedsvisie de leidraad.

2.11 HERSTRUCTURERING EN OMVORMING

2.11.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen

- Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen kunnen uitsluitend voortkomen uit herstructurering/omvorming. Dus sanering en verplaatsing van eenheden in het kader van het oplossen van knelpunten elders, met koppeling bestaand product en gericht op landschapsontwikkeling.
- De kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie bijlage 1).
- Bij een planologische procedure tot herstructurering, omvorming en/of plaatsing van eenheden, moet een recreatieterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie). Het Adviesteam Toerisme toetst aan de voorkant of omvorming van het gehele terrein mogelijk is. Afspraken hiertoe worden privaatrechtelijk vastgelegd.
- Toepassing van maatwerk op advies van het Adviesteam Toerisme is vooral gericht op het bieden van de mogelijkheid om met het geldende kader als basis de ruimte te vinden om de maximale potentie van een ontwikkellocatie te benutten.
- In principe geldt in overleg met de gemeente een overgangstermijn van maximaal 5 jaar. Dit geldt vanaf het moment van aanvragen van de planologische procedure. Om de investering tot kwaliteitsverbetering mogelijk te maken is binnen deze overgangstermijn een 'overstand' toegestaan van 20 % van het totaal aantal nieuwe eenheden. De noodzaak hiervoor moet in het businessplan zijn aangegeven en onderbouwd.
 - rekenvoorbeeld: uitbreiding van 100 naar 115 eenheden, dan 20 % overstand van 115 eenheden = 115+23).
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.
- We koppelen nieuwe verblijfsrecreatieve opgaven buiten bestaand bebouwd gebied aan landschaps- en natuurontwikkeling in specifiek daarvoor aangewezen aandachtsgebieden (zie bijlage 3).

Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatie, inclusief hotels en pensions, binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit geldt niet voor ontwikkelingen die

bestemmingsplanmatig al zijn toegestaan. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

Ontwikkelingen buiten begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatieve bedrijven, inclusief hotels en pensions, buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk in specifiek daartoe aangewezen aandachtsgebieden. Dit is volgens de voorwaarden voor aandachtsgebieden en op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Deze ontwikkelingen komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

2.11.2 Omvorming kampeerterrein naar recreatiewoningenterrein

Omvorming van bestaande reguliere kampeerterreinen met enkel permanente standplaatsen naar recreatiewoningenterreinen:

- Door omvorming van bestaande reguliere kampeerterreinen vindt er uitbreiding van het aantal recreatiewoningen plaats. Maar het aantal permanente standplaatsen neemt minimaal met hetzelfde aantal af. Voor zowel gebouwen voor recreatief nachtverblijf op een kampeerterrein als recreatiewoningen gelden namelijk deels dezelfde kwalitatieve eisen als het gaat om maximale oppervlakte. Het aantal grondgebonden eenheden neemt niet toe. Bij omvorming of herstructurering moet het terrein volledig voldoen aan het maximum van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- Om enige differentiatie in het verblijfsrecreatieve product te houden is het belangrijk dat niet alle kampeerterreinen worden omgevormd naar recreatiewoningenterreinen. Door alleen reguliere kampeerterreinen met enkel permanente standplaatsen om te vormen, voorkomen we dat niet-permanente standplaatsen uit het recreatieve aanbod verdwijnen. Een kampeerterrein splitsen om een deel daarvan om te zetten naar recreatiewoningen is ook niet toegestaan.

2.12 HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS

De regels voor huisvesting van personeel op een recreatiewoningenterrein zijn opgenomen in de beleidsnota 'Huisvesting tijdelijke werknemers'. Deze is terug te vinden op de gemeentelijke website.

Niet-regulier kampeerterrein

3

3.1 INLEIDING

Een niet-regulier kampeerterrein, ook wel kleinschalig kampeerterrein of minicamping genoemd, is een neventak bij een (voormalig) agrarisch bedrijf of een permanent bewoonde (dienst-)woning in het buitengebied. Een niet-regulier kampeerterrein is alleen geschikt voor kampeermiddelen en gebouwen tot 55 vierkante meter. Met het amendement 'Productdifferentiatie Recreatie en deregulering Recreatief beleid', dat door de gemeenteraad op 11-11-2021 is aangenomen, zijn de regels voor niet-reguliere kampeerterreinen versoepeld. In dit hoofdstuk staan de regels voor niet-reguliere kampeerterreinen die op dit moment gelden.

3.2 STANDPLAATSEN⁽²⁾

3.2.1 Niet-permanent

- Een niet-permanente standplaats is minimaal 100 m² groot.
- Het aantal standplaatsen per niet-regulier kampeerterrein bedraagt ten hoogste 25.

3.2.2 Permanent

- Een permanente standplaats is minimaal 150 m² groot.
- Het aantal standplaatsen per niet-regulier kampeerterrein bedraagt ten hoogste 25, waarvan 20 % (met een maximum van 5) permanent.

3.2.3 Winterstalling

- Winterstalling van kampeermiddelen is toegestaan, mits landschappelijk ingepast en bij voorkeur inpandig.
- Alternatieve kampeermiddelen, zoals yurts, glamping tenten en Afghaanse tenten, mogen op niet-reguliere kampeerterreinen in de winterperiode blijven staan. Mits wordt voldaan aan de Provinciale regeling tot 20 % maximaal toegestane permanente eenheden.

3.2.4 Winterkamperen

- Winterkamperen (1 november – 1 maart) is niet toegestaan.
- Op dit moment wordt er een pilot gehouden voor het winterseizoen 2022/2023, waarmee de mogelijkheden voor winterkamperen op niet-permanente standplaatsen op niet-reguliere kampeerterreinen worden onderzocht. Na deze pilot wordt een besluit genomen over winterkamperen op niet-reguliere kampeerterreinen.

3.2.5 Situering eenheden op het terrein

Er zijn geen vaste regels over de situering van de eenheden op het terrein, de landschappelijke inpassing is leidend. Bij realiseren of uitbreiden van een minicamping wordt een inrichtingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit inrichtingsplan maakt deel uit van de vornoemde privaatrechtelijke overeenkomst.

² Wijzigingen uit het amendement 'Productdifferentiatie Recreatie en deregulering Recreatief beleid' zijn nog niet doorgevoerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

3.3 EENHEDEN

3.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m²

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m² staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Naar aard en constructie als 1 geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast³⁾ verbonden met de ondergrond.
- Geen bouwlaag onder het maaiveld toegestaan.
- Geen dakterras toegestaan.
- Maximaal 5 meter hoog gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 275 m³ (55 m² x 5 meter) inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 m² en maximale inhoud van 275 m³ is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 m², waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Er is geen omgevingsvergunning nodig. Mogelijk zijn een natuurvergunning en/of watervergunning en/of een toestemming voor het onttrekken van grondwater wel noodzakelijk. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatief nemende ondernemer om deze vergunningen en/of toestemmingen te verkrijgen. Het gebouw mag niet eerder geplaatst worden dan dat alle benodigde vergunningen en toestemmingen verkregen zijn.
- Overstekken groter dan 50 centimeter moeten worden meegerekend in de maximale oppervlaktemaat.

3.3.2 Kampeermiddelen

Voor kampeermiddelen op niet-reguliere kampeerterrinen gelden geen specifieke beleidsregels.

3.4 BIJGEBOUWEN

- Per standplaats is maximaal 1 bijgebouw toegestaan.
- Bijgebouwen mogen op het volledige aantal standplaatsen worden geplaatst, mits landschappelijk ingepast en bij voorkeur inpandig.
- Een bijgebouw is maximaal 13 m² groot en heeft een maximale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Bijgebouwen die gebruikt worden als privésanitair mogen geclusterd worden op het snijpunt van meerdere niet-permanente standplaatsen, met maximaal 4 gebouwen van 6 m² (24 m²).
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.
- Bijgebouwen en privésanitair zijn vanwege hun permanente karakter alleen toegestaan, als het landschappelijk ingepast is.

3.5 DIENSTVERLENING EN BEHEER

Voor niet-reguliere kampeerterrinen gelden geen specifieke beleidsregels voor dienstverlening en beheer.

3.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De regels voor landschappelijke inpassing die gelden voor reguliere recreatieterreinen (kampeerterrinen en recreatiewoningenterreinen), zijn ook van toepassing op niet-reguliere recreatieterreinen.

- Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling heeft. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als het kampeertrein rondom is voorzien van een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Of van 5 meter, als de beplanting voorzien is van een aarden wal met streekeigen beplanting van minimaal 2 meter hoog.
- Indien een niet-regulier kampeertrein géén permanente standplaatsen heeft hoeft de randbeplanting

³ Als een zaak zodanig verbonden is met de grond of gebouw, dat deze niet zonder beschadiging of verbreking van die onroerende zaak kan worden losgemaakt.

geen 10, maar slechts 5 meter breed te zijn. Deze uitzondering geldt niet als er bijgebouwen op de niet-permanente standplaatsen worden gerealiseerd.

- De totale hoogte van de randbeplanting moet minimaal net zo hoog zijn als de recreatieve eenheden die aan het zicht onttrokken moeten worden.
- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- Aan de landschappelijke inpassing kan ook op een andere wijze worden voldaan. Voorwaarde is dat dit gebeurt in goed overleg tussen de initiatief nemende ondernemer, eventueel de brancheorganisatie, de natuurpartijen en de gemeente. De op basis van dit overleg gemaakte afspraken leggen we vast in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatief nemende ondernemer voor aanleg, beheer en onderhoud. Het bevoegd gezag ligt bij de gemeente.
- Voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en/of de randbeplanting wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatief nemende ondernemer. Deze door partijen ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de gemeente aan de planologische procedure.
- Deze landschappelijke inpassing/randbeplanting wordt bij nieuwe initiatieven of na het doorlopen van een planologische procedure (bijvoorbeeld ontheffing of wijziging) als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. Verhuur van de recreatieve eenheden is dus alleen toegestaan als en zolang er voldaan wordt aan deze verplichting.
- Voor bestaande terreinen gelden de bepalingen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.7 PARKEREN

Het aantal parkeerplaatsen is ten minste 120 % van het aantal standplaatsen. Parkeerplaatsen op de standplaatsen tellen daarin mee.

3.8 VOORZIENINGEN

Voor niet-reguliere kampeerterreinen gelden geen specifieke beleidsregels voor voorzieningen.

3.9 CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE

Er moet op het terrein minimaal 1 (dienst)woning staan die permanent bewoond wordt door de eigenaar of exploitant van het niet-reguliere kampeerterrein.

3.10 NIEUWVESTIGING

- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, met uitzondering van niet-reguliere kampeerterreinen.
- Het aantal niet-reguliere kampeerterreinen ten noorden van de Delingsdijk en ten oosten van de Recreatieverdeelweg bedraagt ten hoogste 60, het aantal niet-reguliere kampeerterreinen ten zuiden van de Delingsdijk bedraagt ten hoogste 70. Zodra de grens van dat quotum bereikt wordt dan wordt in overleg met de gemeenteraad bekeken of het mogelijk is om het quotum te verruimen.
- Het aantal standplaatsen per niet-regulier kampeerterrein bedraagt ten hoogste 25, waarvan 20 % (met een maximum van 5) mag bestaan uit permanente standplaatsen.
- Er moet op het terrein minimaal 1 (dienst)woning staan die permanent bewoond wordt door de

eigenaar of exploitant van het niet-regulier kampeerterrein.

- Het aantal parkeerplaatsen is ten minste 120 % van het aantal standplaatsen. Parkeerplaatsen op de standplaatsen tellen daarin mee.
- Wijziging wordt slechts toegepast indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten
- over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.
- Er zijn geen vaste regels over de situering van de eenheden op het terrein, de landschappelijke inpassing is leidend. Bij het realiseren van een niet-regulier kampeerterrein wordt bovendien een inrichtingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit inrichtingsplan maakt deel uit van de voornoemde privaatrechtelijke overeenkomst.

3.11 HERSTRUCTURERING EN OMVORMING

3.11.1 Samenvoeging kampeertreinen

- Een niet-regulier kampeerterrein dat gekoppeld is aan een regulier kampeerterrein, kan eenmalig planologisch tot 1 regulier terrein samengevoegd worden. In dit geval leggen we planologisch vast dat na samenvoeging toevoeging van een niet-regulier kampeerterrein niet meer mogelijk is. Er moet volledig aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatief gebied voldaan worden.
- Niet-reguliere recreatieterreinen mogen niet samengevoegd worden.

3.12 HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS

De regels voor huisvesting van personeel op een niet-regulier kampeerterrein zijn opgenomen in de beleidsnota 'Huisvesting tijdelijke werknemers'. Deze is terug te vinden op de gemeentelijke website.

4.1 INLEIDING

Op Schouwen-Duiveland zijn er, naast reguliere en niet-reguliere recreatieterreinen, ook andere vormen van verblifsrecreatie. Hieronder vallen de hotels, pensions en Bed & Breakfast bij een woning. Particuliere recreatiewoningen vallen hier niet onder. In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor hotels, pensions en Bed & Breakfast bij een woning.

4.2 VORMEN VAN VERBLIFSRECREATIE

4.2.1 Bed & Breakfast

Het aanbieden van Bed & Breakfast in een woning is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- De Bed & Breakfast bestaat uit maximaal 5 slaapplekken.
- De woning moet door de hoofdbewoner(s) bewoond zijn.
- De woning is geschikt voor permanente bewoning.
- De Bed & Breakfast mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw.
- Er mag voor de omgeving geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast ontstaan.
- Er mogen alleen terughoudende reclame-uitingen geplaatst worden, neonreclame is niet toegestaan.
- Voor de heffing van toeristenbelasting houdt u een juist en actueel nachtverblijfregister bij.
- Een volwaardige keuken is niet toegestaan. Een kitchenette mag wel.

Hebt u in uw eigen woning een Bed & Breakfast? Dan moet u dit bij ons melden. Mogelijk hebt u een vergunning nodig voor het starten van een Bed & Breakfast in een bijgebouw. Neem hiervoor contact met ons op.

In de huisvestingsverordening 2023-2027 is een registratieplicht opgenomen voor de toeristische verhuur van woonruimten met woonbestemming. De verwachting is dat de registratieplicht per 1 januari 2024 in werking treedt. Voor specifieke informatie zie de huisvestingsverordening.

4.2.2 Pension

Er zijn 3 categorieën pensions te onderscheiden:

1. Pensions met een horecabestemming. Nieuwvestiging van deze categorie pensions is niet mogelijk. Herstructurering van pensions is mogelijk onder de voorwaarden zoals benoemd in het Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied.
2. Pensions bij een woning met een woonbestemming, omgezet van Bed & Breakfast naar pension.
3. Pensions als Nieuw Economische Drager (NED) bij een agrarisch bedrijf of 'voormalig agrarisch bedrijf' (Wvab) in het buitengebied.
 - Voor deze 3e categorie gelden de kwaliteitseisen uit de NED-regeling en niet die uit de Agenda Toerisme.

4.2.3 Hotel

- Voor hotels gelden geen specifieke beleidsregels.
- Nieuwvestiging van het aantal hotels is niet mogelijk. Herstructurering van hotels is mogelijk onder de voorwaarden zoals benoemd in het Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied.

4.3 BIJGEBOUWEN

Bij iedere woning mag een bijgebouw worden gebouwd conform de regels van het vergunningsvrij bouwen en het bestemmingsplan.

4.4 DIENSTVERLENING EN BEHEER

Bij een Bed & Breakfast en een pension dat is voortgekomen uit een voormalig Bed & Breakfast moet de woning bewoond zijn door de hoofdbewoner(s). De woning is geschikt voor permanente bewoning.

4.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor verblijfsrecreatieve horeca gelden geen specifieke beleidsregels voor landschappelijke inpassing.

4.6 PARKEREN

- Voor hotels wordt gerekend met 1,2 parkeerplaats per kamer en een verkeersgeneratie van 3,4 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.
- Voor pensions en Bed & Breakfast wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken en een verkeersgeneratie van 2,2 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.

Doorloop de onderstaande stappen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bepalen voor een hotel. Op basis daarvan kan ook de verkeersgeneratie worden bepaald.

1. Bepaal het aantal kamers.
2. Vermenigvuldig het aantal kamers met 1,2 om het aantal parkeerplaatsen te berekenen en rond dit af naar boven op een heel getal.
3. Bereken de verkeersgeneratie door het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met 3,4.

Doorloop de onderstaande stappen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bepalen voor een pension en Bed & Breakfast. Op basis daarvan kan ook de verkeersgeneratie worden bepaald.

1. Bepaal het aantal slaapplekken.
2. Deel het aantal slaapplekken door 3 om het aantal parkeerplaatsen te berekenen en rond dit af naar boven op een heel getal.
3. Bereken de verkeersgeneratie door het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met 2,2.

4.7 VOORZIENINGEN

- Een hotel beschikt over een incheckgelegenheid.
- In een hotel worden logies, maaltijden en dranken aangeboden.
- In de kamers bevinden zich geen (volwaardige) keukens.

4.8 CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE

Voor hotels en pensions is centraal bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

4.9 NIEUWVESTIGING

- We staan in principe geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven toe, inclusief hotels en pensions, die niet gekoppeld zijn aan herstructurering of omvorming, met uitzondering van het omzetten van een Bed & Breakfast naar pension, zie 4.10.2.
- Bestaande ondernemers kunnen in het kader van kwaliteitsverbetering of het overgaan naar een ander concept, wel uitbreiden en omvormen.
- Voor wat betreft de bestaande cultuurhistorisch waardevolle objecten staan we verblijfsrecreatieve horeca met maximaal 25 slaapplekken toe als deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

- Horeca als Nieuwe Economische Drager (NED) is mogelijk in het landelijk gebied in bestaande bebouwing, in de vorm van:
 - kleinschalige consumptieve horeca met maximaal 15 zitplaatsen; en
 - verblijfsrecreatieve horeca in de vorm van een NED met maximaal 25 slaappleatsen.

4.10 HERSTRUCTURERING EN OMVORMING

4.10.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen

Voor hotels en pensions gelden de volgende beleidsregels:

- Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen kunnen uitsluitend voortkomen uit herstructurering/omvorming. Dus sanering en verplaatsing van eenheden in het kader van het oplossen van knelpunten elders, met koppeling bestaand product en gericht op landschapsontwikkeling.
- De kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie bijlage 1).
- Bij een planologische procedure tot herstructurering, omvorming en/of plaatsing van eenheden, moet een recreatieterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie). Het Adviesteam Toerisme toetst aan de voorkant of omvorming van het gehele terrein mogelijk is. Afspraken hiertoe worden privaatrechtelijk vastgelegd.
- Toepassing van maatwerk op advies van het Adviesteam Toerisme is vooral gericht op het bieden van de mogelijkheid om met het geldende kader als basis de ruimte te vinden om de maximale potentie van een ontwikkellocatie te benutten.
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.
- We koppelen nieuwe verblijfsrecreatieve opgaven buiten bestaand bebouwd gebied aan landschaps- en natuurontwikkeling in specifiek daarvoor aangewezen aandachtsgebieden (zie bijlage 3).

Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatie, inclusief hotels en pensions, binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit geldt niet voor ontwikkelingen die bestemmingsplanmatig al zijn toegestaan. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

Ontwikkelingen buiten begrenzing bestaand bebouwd gebied

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatieve bedrijven, inclusief hotels en pensions, buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk in specifiek daartoe aangewezen aandachtsgebieden. Dit is volgens de voorwaarden voor aandachtsgebieden en op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Deze ontwikkelingen komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

4.10.2 Omzetten Bed & Breakfast naar pension

- Nieuwvestiging van hotels en pensions is niet toegestaan, met uitzondering van het omzetten van een Bed & Breakfast naar een pension bij een woning. Het omzetten van een pension naar een hotel is niet mogelijk.

- Een Bed & Breakfast is een nevenactiviteit bij een woning. Het wonen blijft dus de hoofdfunctie ook na de omzetting naar pension.
- Een pension is een zelfstandig horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van logies.
- Het aantal slaapplekken bij een pension is maximaal een 5-voud van een Bed & Breakfast.
- Voor het omzetten van een Bed & Breakfast naar een pension gelden de volgende voorwaarden:
 - De woning moet bewoond zijn door de hoofdbewoner(s).
 - Het gebouw is bestemd en geschikt voor permanente bewoning.
 - Een omzetting van een Bed & Breakfast naar pension moet voldoen aan het Ontwikkeld kader Verbljfsrecreatief Gebied en aan de geldende wet- en regelgeving als het gaat om bijvoorbeeld brandveiligheid.

4.11 HUISVESTING TIJDELIJKE WERKNEMERS

De regels voor huisvesting van personeel in hotels, pensions en een Bed & Breakfast zijn opgenomen in de beleidsnota 'Huisvesting tijdelijke werknemers'. Deze is terug te vinden op de gemeentelijke website.

Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied

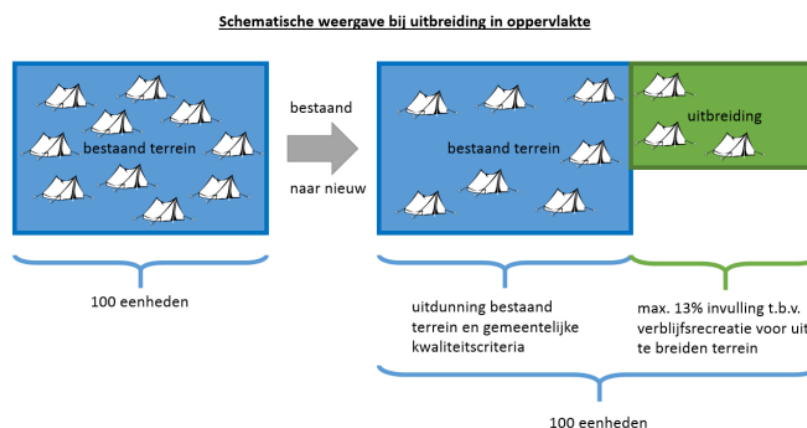
Het Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied is een toetsingskader dat met de vaststelling van de [Zeeuwse Kustvisie](#) breed gehanteerd moet worden bij beoordeling van nieuwe verblifsrecreatieve ontwikkelingen. Dit kader heeft als doel te komen tot een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau in verblifsrecreatieve gebieden en is onderdeel van de Agenda Toerisme.

Het Ontwikkelkader verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblifsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan de volgende basiskwaliteit voldoen:

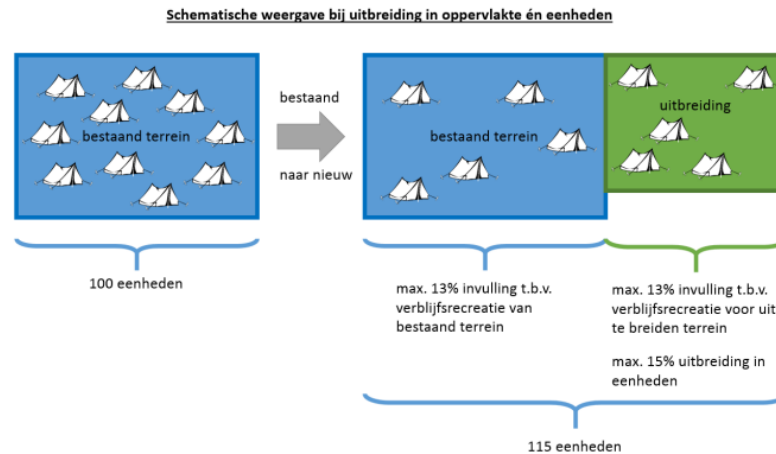
Dit Ontwikkelkader is niet van toepassing op niet-reguliere kampeerterreinen en Bed & Breakfast bij een woning.

A. RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;
2. Een beperkte uitbreiding van *oppervlakte* is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:
 - Integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap.
 - De dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap.
 - Het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is.
 - Er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblifsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13 % (exclusief centrale voorzieningen en inclusief sanitair en bijgebouwen bij eenheden).
 - Maximaal 20 % van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toepassing bij kampeerterreinen).
 - De openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.



3. Een eenmalig beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:
- Er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie.
 - Er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13 % (exclusief centrale voorzieningen en inclusief sanitair en bijgebouwen bij eenheden).
 - Er maximaal sprake is van 15 % uitbreiding van eenheden die daadwerkelijk op het terrein in exploitatie zijn.



B. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie (CBE) conform de 'Algemene kwaliteitscriteria bij uitponding op kampeerterrainen'.

C. MARKT EN ONDERSCHIEDEND VERMOGEN VAN HET CONCEPT

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd Zeeuws product. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal.

D. SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving en leefbaarheid.

Bijlage 2: Duurzaamheidsstaffel

- Bovenop de 15 % uitbreiding zoals genoemd in onderdeel A van het Ontwikkelkader, in overleg met en op advies van het Adviesteam Toerisme, op basis van het uitgangspunt om te komen tot een energie-neutraal eiland, een tweede uitbreiding van maximaal 10 % tot 15 % van het bestaande aantal eenheden eenmalig worden toegekend. Het hoger percentage invulling verblijfsrecreatie is gekoppeld aan extra energie-neutraliteit en circulair bouwen (zie onderstaande uitleg).
- Totaal kan op basis van het bovenstaande maximaal 30 % uitbreiding van het bestaande aantal eenheden eenmalig worden toegekend.
- Deze uitvoeringsregeling van maximaal 30 % uitbreiding is niet van toepassing op recreatiebedrijven in de kustzone zoals vastgelegd in de Zeeuwse Kustvisie en het provinciale Omgevingsplan.

Het hoger percentage van 10 of 15 % voor invulling met verblijfsrecreatie wordt als volgt getoetst:

ENERGIENEUTRAAL:

Als nieuwbouw voldoet aan:

- De norm voor Bijna Energie Neutraal (BENG); en
- Compensatie plaatsvindt van het gebruik gebonden deel van de energieconsumptie binnen het bedrijf. Bijvoorbeeld via centrale voorzieningen, bestaande bebouwing isoleren of gebruiken voor opwekken van extra duurzame energie, zodat het totale energieverbruik (gebouw en gebruik) zoveel mogelijk naar nul gaat.
- Het betreft een individuele beoordeling die voor vaststelling van het plan is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.
- Dan bedraagt het extra percentage uitbreiding invulling verblijfsrecreatie eenmalig **maximaal 10 %** van het bestaande aantal eenheden.
- Als bestaande bebouwing (nog) niet (volledig) kan worden benut voor de opwekking van duurzame energie, dan heeft initiatiefnemer een inspanningsverplichting om op een andere manier en aantoonbaar duurzame energie op te wekken. In het kader van maatwerk wordt beoordeeld welke compensatie mogelijk is. Dit wordt vervolgens geborgd in de ruimtelijke procedure.

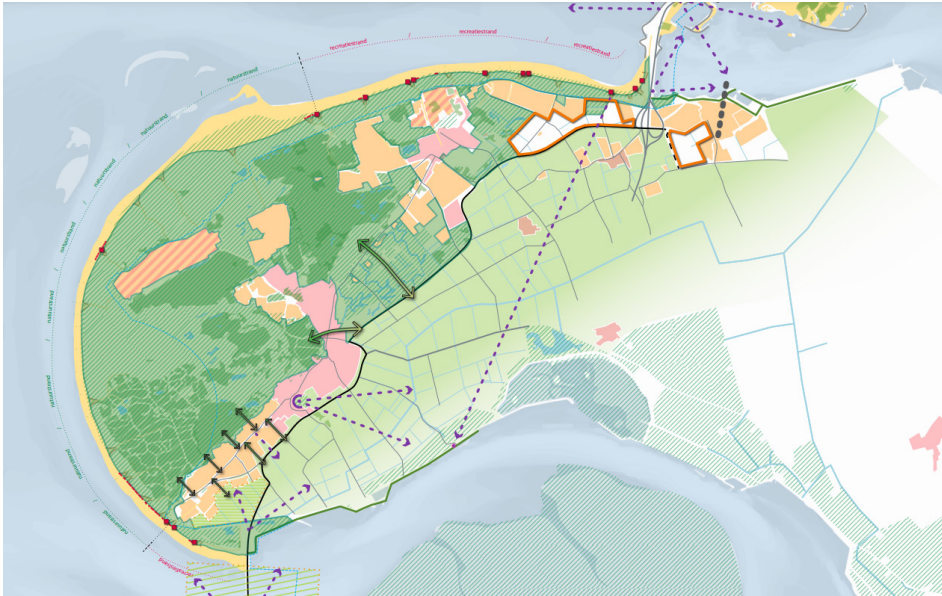
CIRCULARITEIT:

Als, naast bovenstaande eisen voor energieneutraal, nieuwbouw ook voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening opgesteld. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw zijn gebruikt.
- Binnen deze duurzaamheidsstaffel is de milieubelasting voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen gelijk aan de milieubelasting voor woningen.
- Vanaf 1 juli 2021 is de milieubelasting voor woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8.
- Dan bedraagt het extra percentage uitbreiding invulling verblijfsrecreatie eenmalig **maximaal 15 %** van het bestaande aantal eenheden.

Bijlage 3: Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden op Schouwen-Duiveland zijn Rampweg en Scharendijke (zie figuur 1).



Figuur 1 Aandachtsgebieden in de Kustzone op Schouwen-Duiveland: Rampweg en Scharendijke (Bron: Kustvisie)

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

De ontwikkeling van aandachtsgebieden gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld, dat door gemeenschappelijke partijen wordt gedragen. Ook planvorming en realisatie gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en samenwerking. Realisatie vindt alleen plaats als er ondernemers willen investeren en betrokken zijn. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte.

Tegenwoordig ligt een groots opgezette gebiedsaanpak, zoals die in het verleden werd uitgevoerd, echter niet meer voor de hand. Gewenste ontwikkelingen zullen daarom met een kleinschalige projectaanpak in kleine stapjes gerealiseerd worden.

In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij 1 partij. Hiernaast wordt aansluiting gezocht met de omgeving door de verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het gebied is zo veel als mogelijk openbaar toegankelijk. Ook wordt invulling gegeven aan de onderdelen B tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied.

De recreatieve ontwikkelingsruimte in aandachtsgebieden is geen 'vrije' ontwikkelingsruimte. In alle gevallen moet de ontwikkeling in een aandachtsgebied bijdragen aan het oplossen van verblijfsrecreatieve

knelpunten (herstructurering, verplaatsing, sanering) (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust. De uitwerking van dit uitgangspunt is een zaak van partijen gezamenlijk en dient per aandachtsgebied ingevuld te worden.

Combineren van een verscheidenheid aan instrumenten, exploitatie en ontwikkeling op gebiedsniveau kan mogelijkheden bieden om stappen te zetten in de aandachtsgebieden. Nieuwe solitaire recreatieve ontwikkelingen in aandachtsgebieden, los van of vooruitlopend op de gezamenlijke gebiedsaanpak en een ontwikkeld streefbeeld, dienen zich te houden aan onderdeel A tot en met D Ontwikkelder Verblifsrecreatief Gebied. Concreet betekent dit een 1-op-1 koppeling met het bestaande product elders in de betreffende regio van de Zeeuwse kust.

De inzet is om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Hierbij horen deze uitgangspunten:

- Gebiedsontwikkeling vindt plaats op basis van een integrale gebiedsvisie.
- De ontwikkeling in een aandachtsgebied moet bijdragen aan het oplossen van recreatieve knelpunten (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust.
- Ontwikkelingen in aandachtsgebieden moeten voldoen aan het landschapsbeeld zoals in de gebiedsvisie ontworpen voor het betreffende aandachtsgebied. Ook hier vindt toetsing door de gemeente plaats.



Figuur 2 Ligging en begrenzing Kop van Schouwen (Bron: bestemmingsplan Kop van Schouwen)



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl