




# **EVALUATIE EN GEDEELTELIJKE AANPASSING NOTA KAMPEREN EN AGENDA TOERISME**



Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten de Nota Kamperen en de Agenda Toerisme te evalueren en gedeeltelijk aan te passen. De aanpassingen zijn op:

1. aanpassen definities
2. landschappelijke inpassing
3. kleinschalige omvorming
4. uitponden onder voorwaarden

De onderdelen worden hier nader toegelicht. Het beleidskader uit de Nota Kamperen en de Agenda Toerisme komt voor deze onderdelen te vervallen.

# Aanpassen definities

In het huidige beleid zijn er verschillende definities opgenomen voor eenheden op een kampeertrein. Het gaat bijvoorbeeld om stacaravans, kampeerhuisjes, trekkershutten enzovoort. In het nieuwe beleid zijn er 2 definities die alle vormen van eenheden om een kampeertrein beschreven. De nieuwe definities luiden als volgt:

## **GEBOUW VOOR RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOT MAXIMAAL 55 M<sup>2</sup>**

- Naar aard en constructie als één geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast 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 m<sup>3</sup> (55 m<sup>2</sup> x 5 meter) kuub inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> en maximale inhoud van 275 m<sup>3</sup> is exclusief een eventuele berging van maximaal 13 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat een berging 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 dat hij deze vergunningen en/of toestemmingen verkrijgt. Het gebouw mag niet eerder geplaatst worden dan dat alle benodigde vergunningen en toestemmingen verkregen zijn.

Deze definitie gaat ook gelden voor minicampings aangezien ook op minicampings permanente standplaatsen van deze categorie zijn toegestaan.

## **GEBOUW VOOR RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOT MAXIMAAL 75 M2**

- 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 kuub inhoud.
- Maximaal 412,5 m<sup>3</sup> (75 m<sup>2</sup> x 5,5 m) kuub inhoud inclusief eventueel dakterras, waarbij voor de berekening van de inhoud van het dakterras wordt uitgegaan 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;
- De genoemde maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en maximale inhoud van 412,5 m<sup>3</sup> is exclusief een eventuele berging van maximaal 13 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat een berging maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Bouwlaag onder het maaiveld (kelder): Is alleen toegestaan indien het waterschap na een hydrologisch onderzoek toestemming heeft gegeven voor de bemaling binnen het geldende wettelijke kader.
- Indien een bouwlaag onder het maaiveld (kelder) zodanig wordt ingericht dat hij bruikbaar is als leef- of verblijfsruimte telt hij mee in de berekening van de maximale m<sup>3</sup> 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.



## Landschappelijke inpassing

Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling moet hebben. 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 met een breedte van ten minste 10 meter of 5 meter voorzien van een met streekeigen beplanting beplante aarden wal van minimaal 2 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. De totale hoogte van de randbeplanting moet minimaal net zo hoog zijn als de recreatieve eenheden die aan het zicht onttrokken moeten worden die er achter liggen (als er ook gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan moet de randbeplanting dus in totaal minimaal 5,5 meter hoog zijn) De minimale hoogte van de randbeplanting blijft van kracht gedurende de hele beheer- en onderhoudsfase.

Aan de landschappelijke inpassing kan ook op een andere wijze worden voldaan, voorwaarde is dan wel 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 worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatief nemende ondernemer voor aanleg, beheer en onderhoud. Hierbij ligt het bevoegd gezag 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 voorwaardelijk 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 dan wel het bestemmingsplan. Verhuur van de recreatieve eenheden is dus slechts toegestaan indien en zolang er voldaan wordt aan deze voorwaardelijke verplichting.

Voor bestaande terreinen zijn voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting de bepalingen van het bestemmingsplan leidend.

Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.



## Kleinschalige omvorming

In het huidige beleid moet bij elke planologische procedure het volledige terrein voldoen aan de eis van 13 %. Met de aanpassing van het beleid komt deze eis in de basis te vervallen voor eenmalige kleinschalige omvormingen. Er wordt een nieuwe mogelijkheid geboden:

Kampeerterreinen mogen éénmalig maximaal 10 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 25 eenheden omvormen naar een permanente standplaats of een kampeerhuisje. De 13 % regeling voor invulling van verblijfsrecreatie geldt voor deze eenmalige aanpassing niet voor het totale terrein, maar slechts voor het gedeelte waar planologisch de eenmalige aanpassing van toepassing is. De overige aspecten uit de Nota Kamperen zoals landschappelijke inpassing, standplaatsgrootte, parkeren en overige ruimtelijke aspecten gelden ook.



## Uitponden onder voorwaarden

Het uitponden van kampeerterreinen wordt gezien als een mogelijkheid om geld te genereren waarmee uitvoering wordt gegeven aan plannen of gegenereerde gelden worden anders aangewend. De praktijk laat zien dat op kampeerterreinen waarbij sprake is van uitgeponde percelen problemen ontstaan wanneer een ondernemer wil herstructureren.

Indien een kampeerterrein 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 kampeerterrein.

Aan het uitponden van kampeerterreinen moeten dus wel voorwaarden wel gesteld.

Het belangrijkste bij het uitponden is dat het eigendom en zeggenschap van het totale terrein, na een maximale termijn, weer bij de oorspronkelijke eigenaar terugkomt. Dit in verband met het aansluiten van het recreatieve product op de marktvraag. De termijn bedraagt maximaal 30 jaar waarbij alle overeenkomsten (ook bij tussentijdse overdracht) allemaal dezelfde einddatum hebben.





Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)