



# **NOTA VERBLIJFSRECREATIE**

**2024**

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2025

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Begrippenlijst</b>	<b>7</b>
<b>1. Regulier kampeerterrein</b>	<b>10</b>
1.1 Inleiding	10
1.2 Standplaatsen	10
1.2.1 Niet-permanent	10
1.2.2 Permanent	10
1.2.3 Winterstalling	11
1.3 Eenheden	11
1.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 vierkante meter	11
1.3.2 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 vierkante meter	11
1.3.3 Kampeermiddelen	12
1.3.4 Logies- c.q. logeergebouw	12
1.4 Bijgebouwen	12
1.4.1 Bijgebouw op niet-permanente standplaatsen	12
1.4.2 Bijgebouwen op permanente standplaatsen	12
1.4.3 Bordes en bijzettenten	13
1.5 Dienstverlening en beheer	13
1.6 Landschappelijke inpassing	13
1.7 Parkeren	14
1.8 Voorzieningen	14
1.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	14
1.10 Nieuwvestiging	14
1.11 Herstructurering en omvorming	14
1.11.1 Verblifsrecreatieve ontwikkelingen	14
1.11.2 Samenvoeging kampeerterreinen	15
1.11.3 Omvorming kampeerterrein naar recreatiewoningenterrein	15
1.11.4 Kleinschalige omvorming kampeerterreinen	15
<b>2. Recreatiewoningenterrein</b>	<b>17</b>
2.1 Inleiding	17
2.2 Percelen	17
2.3 Eenheden	17
2.3.1 Recreatiewoning	17
2.4 Bijgebouwen	17
2.5 Dienstverlening en beheer	17
2.6 Landschappelijke inpassing	17
2.7 Parkeren	18
2.8 Voorzieningen	18

2.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	18
2.10 Nieuwvestiging	18
2.11 Herstructurering en omvorming	19
2.11.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen	19
2.11.2 Omvorming kampeerterrein naar recreatiewoningenterrein	19
<b>3. Niet-regulier kampeerterrein</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding	21
3.2 Standplaatsen	21
3.2.1 Niet-permanent	21
3.2.2 Permanent	21
3.2.3 Winterstalling	21
3.2.4 Winterkamperen	21
3.2.5 Situering eenheden op het terrein	21
3.3 Eenheden	22
3.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 vierkante meter	22
3.3.2 Kampeermiddelen	22
3.4 Bijgebouwen	22
3.5 Dienstverlening en beheer	22
3.6 Landschappelijke inpassing	22
3.7 Parkeren	23
3.8 Voorzieningen	23
3.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	23
3.10 Nieuwvestiging	23
3.11 Herstructurering en omvorming	23
3.11.1 Samenvoeging kampeerterreinen	23
<b>4. Verblijfsrecreatieve horeca</b>	<b>25</b>
4.1 Inleiding	25
4.2 Vormen van verblijfsrecreatie	25
4.2.1 Bed & Breakfast	25
4.2.2 Pension	26
4.2.3 Hotel	26
4.3 Bijgebouwen	26
4.4 Dienstverlening en beheer	26
4.5 Landschappelijke inpassing	26
4.6 Parkeren	27
4.8 Centraal bedrijfsmatige exploitatie	27
4.9 Nieuwvestiging	27
4.10 Herstructurering en omvorming	27
4.10.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen	27
<b>Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2: Duurzaamheidsstaffel</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 3: Aandachtsgebieden</b>	<b>32</b>

# Inleiding

Voor u ligt de Nota Recreatiebeleid die in 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. Aan de Nota Recreatiebeleid ligt de Agenda Toerisme 2018–2026 ten grondslag. De Agenda Toerisme is de gezamenlijke visie van gemeente, ondernemers en andere belanghebbenden op de ontwikkeling van het toerisme in onze gemeente. Aan de Agenda Toerisme is het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie uit de Zeeuwse Kustvisie gekoppeld. Beide blijven van kracht.

De Nota Recreatiebeleid is in 2024 aangepast door actualisatie van het beleid Bed & Breakfast en is daarnaast een samenvoeging van alle beleidsregels voor de verblijfsrecreatieve sector, zoals die eerder vermeld stonden in andere beleidsnota's. De volgende nota's zijn hierdoor vervallen:

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

Op basis van het raadsbesluit van 25 april 2013 over de beleidskeuzen recreatie en buitengebied, hanteert de gemeente Schouwen-Duiveland de volgende verdeling waarop de Nota Recreatiebeleid van toepassing is:

1. Reguliere kampeerterreinen, dit betreft:
  - Kampeerterreinen
  - Recreatiewoningenterreinen
2. Niet-reguliere kampeerterreinen, dit betreft:
  - Kleinschalige kampeerterreinen (ook wel minicampings genoemd)
3. Verblijfsrecreatieve horeca, dit betreft:
  - Hotels
  - Pensions
  - Bed & Breakfast

De Nota Recreatiebeleid is NIET van toepassing op:

- Solitaire particuliere recreatiewoningen. We staan geen nieuwvestiging van solitaire particuliere recreatiewoningen (en eventueel andere niet gewenste solitaire recreatieve ontwikkelingen) toe.

- Groepskamperen buiten kampeerterreinen. Deze regels zijn opgenomen in de Beleidsregels groepskamperen Schouwen-Duiveland 2010.

Kampeertreinen, recreatiewoningenterreinen, niet-reguliere kampeertreinen 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.

In dit document zijn alle beleidsregels voor de verblijfsrecreatie opgenomen. Naast beleidsregels gelden ook altijd de regels uit het omgevingsplan. Het omgevingsplan regelt hoe gronden gebruikt mogen worden en wat er gebouwd mag worden. Wanneer in het omgevingsplan alleen andere functies worden toegestaan, zoals agrarisch of natuur, dan mogen deze gronden niet gebruikt worden voor een recreatiebedrijf. Of een bedrijf regulier of niet-regulier is, is ook geregeld in het omgevingsplan dat op de locatie van toepassing is. De beleidsregels uit de Nota Recreatiebeleid en het omgevingsplan kunnen dus niet los van elkaar gehanteerd worden. Het omgevingsplan dat in deze gemeente geldt is te raadplegen via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) (via Regels op de kaart).

# 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 kampeerterrinen – nog maar 2 definities te hanteren. Dit zijn een gebouw tot 55 vierkante meter of een gebouw tot 75 vierkante meter. Hierdoor maken we geen onderscheid meer tussen soorten accommodaties als een stacaravan, lodge, trekkershut of chalet.

<b>Aandachtsgebieden</b>	Gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn.
<b>Alternatieve kampeermiddelen</b>	Niet verplaatsbare kampeermiddelen zoals yurts, glamping tenten en Afghaanse tenten.
<b>Bed &amp; Breakfast</b>	Een nevenactiviteit voor kortdurend toeristisch verblijf bij de hoofdbewoner(s) van een woning waar logies, al dan niet met ontbijt, wordt aangeboden met maximaal 5 slaapplekken voor maximaal 5 overnachtende gasten.
<b>Bijgebouw</b>	Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
<b>Bouwen</b>	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
<b>Bouwwerk</b>	Een 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.
<b>Centrale bedrijfsmatige exploitatie</b>	Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van een kampeerterrin en kampeermiddelen, gericht op het bieden van – permanent wisselend – recreatief nachtverblijf.
<b>Gebouw</b>	Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
<b>Gebouw voor recreatief nachtverblijf</b>	Gebouwen op reguliere kampeerterrinen tot 55 of 75 vierkante meter of op niet-reguliere kampeerterrinen tot 55 vierkante meter.

<b>Hotel</b>	Een horecabedrijf met een incheckgelegenheid dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht), maaltijden en dranken ter plaatse en eventueel zaalverhuur voor congressen.
<b>Hotelunit</b>	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.
<b>Integrale kwaliteitsimpuls</b>	Het in samenhang met de omgeving creëren van toegevoegde waarde van een verblijfsrecreatief terrein voor de samenleving, gekoppeld aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied.
<b>Kampeermiddelen</b>	Tenten, tentwagens, tenthuisjes, caravans, campers of hiermee gelijk te stellen mobiele onderkomens op kampeerterreinen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
<b>Kampeerterrein</b>	Een terrein bestemd voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen of gebouwen voor recreatief nachtverblijf, waaronder dienstgebouwen en andere voorzieningen om te kamperen.
<b>Kop van Schouwen</b>	Voor de precieze aanduiding van dit gebied. (zie "Bijlage 3: Aandachtsgebieden" op pagina 32)
<b>Logies- c.q. logeergebouw</b>	Een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband.
<b>NED</b>	Nieuwe economische drager, een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, of een vervolgfunctie bij een voormalig agrarisch bedrijf.
<b>Niet-regulier kampeerterrein</b>	Een minicamping of kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf met een permanent bewoonde (dienst-)woning en bij een permanent bewoonde woning in het buitengebied waarbij verblijfsrecreatie een neventak is, er minder intensief op het terrein wordt gerecreëerd en maximaal 25 standplaatsen mogen worden geëxploiteerd.
<b>Pension</b>	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.
<b>Privé-sanitair</b>	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.



<b>Recreatiewoning</b>	Een gebouw voor recreatief nachtverblijf (op een recreatiewoningenterrein).
<b>Standplaats</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanente standplaats: standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel of gebouw voor recreatief nachtverblijf en 2 bijzettentjes van maximaal 8 vierkante meter per stuk, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn voor recreatief nachtverblijf.</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 kampeermiddel met maximaal 2 bijzettentjes van maximaal 8 vierkante meter per stuk, of</li> <li>- maximaal 3 tentjes van maximaal 8 vierkante meter per stuk.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Uitponden</b>	Het verkaveld verkopen of in erfpacht uitgeven van standplaatsen op kampeerterreinen, kamers in hotels en recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen aan derden.
<b>Verblijfsrecreatie</b>	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.
<b>Verblijfsrecreatieve horeca</b>	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.
<b>Winterkamperen</b>	Het gebruik van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf in de periode van 16 november tot 1 maart.
<b>Winterseizoen</b>	De jaarlijkse periode van 16 november tot 1 maart.
<b>Winterstalling</b>	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.
<b>Zomerseizoen</b>	De jaarlijkse periode van 1 maart tot en met 15 november.

# Regulier kampeerterrein

# 1

## 1.1 Inleiding

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

## 1.2 Standplaatsen

### 1.2.1 Niet-permanent

- Een niet-permanente standplaats is minimaal 100 vierkante meter 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 en met 15 november gebruikt worden voor alleen recreatief nachtverblijf.
- Bijzettentjes:
  - Het is toegestaan om een kampeermiddel plus maximaal 2 bijzettentjes van maximaal 8 vierkante meter per stuk te plaatsen.
  - Het is toegestaan om 3 tentjes van maximaal 8 vierkante meter per stuk op 1 standplaats te zetten.
- Voor een niet-permanente standplaats wordt 40 vierkante meter voor een eenheid aangehouden, plus maximaal 13 vierkante meter voor privé-sanitair of een bijgebouw.

#### 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 in de periode van 16 november tot 1 maart uitsluitend gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf. Er mag dus geen sprake zijn van stalling van kampeermiddelen.

### 1.2.2 Permanent

- Een permanente standplaats is minimaal 150 vierkante meter groot.
- Gebouwen van maximaal 55 vierkante meter zijn toegestaan op permanente standplaatsen.
- Gebouwen van maximaal 75 vierkante meter 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 en Afghaanse tenten, die op niet-permanente standplaatsen staan op reguliere kampeerterreinen, mogen in de winterperiode blijven staan. Wel geldt hierbij het verbod om deze in de winterperiode te verhuren voor recreatief nachtverblijf.

## 1.3 Eenheden

### 1.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 vierkante meter

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

- Naar aard en constructie als 1 geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast<sup>(1)</sup> 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 kubieke meter (55 vierkante meter x 5 meter) inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 vierkante meter en maximale inhoud van 275 kubieke meter is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 vierkante meter, waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Mogelijk is een 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 initiatiefnemer 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 vierkante meter

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 vierkante meter 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

---

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.

vanaf het maaiveld en telt mee in de berekening van de kuub inhoud.

- Maximaal 412,5 kubieke meter (75 vierkante meter x 5,5 meter) 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 meter maximale hoogte van het totale gebouw;
- De genoemde maximale oppervlakte van 75 vierkante meter en maximale inhoud van 412,5 kubieke meter is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 vierkante meter, 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 na een goedgekeurd hydrologisch onderzoek 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 kubieke meter 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 initiatiefnemer 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.

## 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. In dit bijgebouw is recreatief nachtverblijf niet toegestaan.
- Een bijgebouw is maximaal 13 vierkante meter groot en heeft een maximale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Bijgebouwen gebruikt als privé-sanitair mogen geclusterd worden op het snijpunt van meerdere niet-permanente standplaatsen, met maximaal 4 gebouwen van 6 vierkante meter (24 vierkante meter).
- 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 vierkante meter 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 inbandige berging worden gerealiseerd. Het is dan mogelijk om met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan een inbandige berging te realiseren in een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 vierkante meter. De totale oppervlakte van

het gebouw mag dan maximaal 68 vierkante meter bedragen (55 vierkante meter + 13 vierkante meter). 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 vierkante meter mag zijn en het inpandig bijgebouw maximaal 13 vierkante meter. 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 vierkante meter groot zijn.
- Aan een gebouw tot 55 vierkante meter 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 vierkante meter mag bedragen.

## 1.5 Dienstverlening en beheer

Maximaal 3 % van het reguliere kampeerterrein 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 afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter. Of van 5 meter, als de beplanting voorzien is van een aarden wal van minimaal 2 meter hoog met streekeigen beplanting.
- 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 maximaal 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan, dan moet de randbeplanting op termijn in totaal ook minimaal dezelfde hoogte hebben als het betreffende gebouw.
- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- De 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 omgevingsplan. 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 omgevingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het omgevingsplan 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.

## 1.8 Voorzieningen

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

## 1.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

- Centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.
- Bij uitpanden 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.
- 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 landschapsontwikkeling.
- De kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats 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: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied" op pagina 29).
- Bij een planologische procedure tot herstructurering, omvorming en/of plaatsing van eenheden, moet een kampeerterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- In overleg met de gemeente geldt 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: Aandachtsgebieden" op pagina 32).

### **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 in het omgevingsplan 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 kampeerterreinen**

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

- Bedrijven moeten minimaal 1 gemeenschappelijke grens hebben.
- De functies en het toegestane gebruik van beide bedrijven zoals opgenomen in het omgevingsplan moeten overeenkomstig zijn.
- Een niet-regulier kampeerterrein dat gekoppeld is aan een regulier kampeerterrein, kan eenmalig planologisch tot 1 regulier kampeerterrein 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 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 éénmalig 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.



# Recreatiewoningenterrein

# 2

## 2.1 Inleiding

Een recreatiewoningenterrein is een regulier kampeerterrein dat geschikt is voor de plaatsing van recreatiewoningen tot 75 vierkante meter. Een kenmerk van een regulier kampeerterrein is dat het aanbieden van recreatief nachtverblijf de hoofdactiviteit van het bedrijf is. 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 maximale oppervlakte is 75 vierkante meter, de goothoogte is maximaal 4 meter en de bouwhoogte is maximaal 8 meter.

## 2.4 Bijgebouwen

- Op een perceel mag 1 bijgebouw worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 13 vierkante meter 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 vierkante meter bedragen (75 vierkante meter + 13 vierkante meter). Dit kan alleen onder een aantal voorwaarden:
  - Er wordt geen ander bijgebouw op het perceel gerealiseerd.
  - De recreatiewoning mag maximaal 75 vierkante meter zijn. Het inbandige bijgebouw van maximaal 13 vierkante meter 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 afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter. 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 maximaal 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan, dan moet de

randbeplanting op termijn in totaal ook minimaal dezelfde hoogte hebben als het betreffende gebouw.

- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- De 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 omgevingsplan. 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 omgevingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het omgevingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

## 2.7 Parkeren

Voor alle recreatieve eenheden wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaappleaatsen 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 slaappleaatsen.
2. Deel het aantal slaappleaatsen 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 kampeerterrein en passend in omvang. Het mag ook gericht zijn op inwoners en gasten van buiten het kampeerterrein.

## 2.9 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

- Centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.
- Bij uitpanden 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.
- 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 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: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied" op pagina 29).
- Bij een planologische procedure tot herstructurering, omvorming en/of plaatsing van eenheden, moet een kampeerterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- In overleg met de gemeente geldt 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 ("Bijlage 3: Aandachtsgebieden" op pagina 32).

#### **Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied**

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatieve bedrijven, 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, 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. Tegelijkertijd neemt het aantal permanente standplaatsen met minimaal hetzelfde aantal af. Voor zowel gebouwen voor recreatief nachtverblijf op een kampeerterrein als recreatiewoningen gelden namelijk deels dezelfde kwalitatieve eisen (bijvoorbeeld de 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.

## 3.1 Inleiding

Een niet-regulier kampeerterrein, ook wel kleinschalig kampeerterrein of minicamping genoemd, is een neventak bij een (voormalig) agrarisch bedrijf met een permanent bewoonde (dienst-)woning en bij een permanent bewoonde woning in het buitengebied. Een niet-regulier kampeerterrein is alleen geschikt voor kampeermiddelen en gebouwen tot 55 vierkante meter. In dit hoofdstuk staan de regels voor niet-reguliere kampeerterreinen.

## 3.2 Standplaatsen

### 3.2.1 Niet-permanent

- Een niet-permanente standplaats is minimaal 100 vierkante meter groot.
- Het aantal standplaatsen op een niet-regulier kampeerterrein bedraagt ten hoogste 15. Uitbreiding naar 25 standplaatsen is onder voorwaarden mogelijk.

### 3.2.2 Permanent

- Een permanente standplaats is minimaal 150 vierkante meter groot.
- Het aantal permanente standplaatsen op een niet-regulier kampeerterrein bedraagt maximaal 20 % van het totaal aantal standplaatsen met een maximum van 5.
- Op permanente standplaatsen mogen alternatieve kampeermiddelen, zoals yurts, glamping tenten en Afghaanse tenten, jaarrond worden geplaatst. Hiervoor moet wel een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Uitbreiding van het aantal standplaatsen op niet-reguliere kampeerterreinen naar maximaal 25 standplaatsen is mogelijk onder de in het bestemmingsplan Buitengebied (dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) gegeven voorwaarden.

### 3.2.3 Winterstalling

Winterstalling van kampeermiddelen is toegestaan, mits landschappelijk ingepast en bij voorkeur inpandig.

### 3.2.4 Winterkamperen

- Winterkamperen (16 november – 1 maart) is niet toegestaan.
- Op dit moment wordt er een pilot gehouden voor het winterseizoen 2024/2025, 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 voor de situering van de eenheden op het terrein, de landschappelijke inpassing is leidend. Bij het realiseren of uitbreiden van een niet-regulier kampeerterrein wordt een inrichtingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan.

## 3.3 Eenheden

### 3.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 vierkante meter

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

- Naar aard en constructie als 1 geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast<sup>(2)</sup> 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 kubieke meter (55 vierkante meter x 5 meter) inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 vierkante meter en maximale inhoud van 275 kubieke meter is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 vierkante meter, waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Mogelijk is een 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 initiatiefnemer 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 kampeerterrainen 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 vierkante meter groot en heeft een maximale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Bijgebouwen die gebruikt worden als privé-sanitair mogen geclusterd worden op het snijpunt van meerdere niet-permanente standplaatsen, met maximaal 4 gebouwen van maximaal 6 vierkante meter (totaal maximaal 24 vierkante meter).
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.
- Bijgebouwen en privé-sanitair zijn vanwege hun permanente karakter alleen toegestaan als deze landschappelijk ingepast zijn.

## 3.5 Dienstverlening en beheer

Voor niet-reguliere kampeerterrainen zijn geen mogelijkheden voor gebouwen ten dienste van dienstverlening en beheer, anders dan een gebouw voor beheer en onderhoud van het terrein.

## 3.6 Landschappelijke inpassing

- Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling heeft. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als het kampeertrein rondom is voorzien van een

---

2 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.

beplantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter. 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 kampeerterrein géén permanente standplaatsen heeft, hoeft de randbeplanting geen 10, maar 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.
- De 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 omgevingsplan. 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 omgevingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het omgevingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapsontwikkeling 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.

### **3.11 Herstructurering en omvorming**

#### **3.11.1 Samenvoeging kampeerterreinen**

Een niet-regulier kampeerterrein dat grenst aan een regulier kampeerterrein en in exploitatie en in eigendom van 1 partij is, 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 Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief gebied voldaan worden.

Niet-reguliere kampeerterreinen mogen niet samengevoegd worden tot 1 kampeerterrein.



## 4.1 Inleiding

Op Schouwen-Duiveland zijn er, naast reguliere en niet-reguliere kampeerterreinen, ook andere vormen van verblijfsrecreatie. Hieronder vallen hotels, pensions en een Bed & Breakfast (B&B) bij een woning. Particuliere recreatiewoningen vallen hier niet onder, zoals beschreven in de inleiding is nieuwvestiging hiervan niet mogelijk. In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor hotels, pensions en een B&B bij een woning.

## 4.2 Vormen van verblijfsrecreatie

### 4.2.1 Bed & Breakfast

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

- Binnen de grenzen van de bebouwde kom is een B&B alleen toegestaan in de woning (het hoofdgebouw). Buiten de grenzen van de bebouwde kom is een B&B ook toegestaan in een bijgebouw.
- Een B&B wordt voor eigen rekening en risico geëxploiteerd door de hoofdbewoner(s), die de woning permanent bewoont.
- Gedurende de exploitatie van een B&B houdt de exploitant toezicht op de exploitatie.
- Een B&B beslaat minder dan 50 % van de vloeroppervlakte van de woning<sup>(3)</sup> waarbij er in de woning een compleet woonprogramma<sup>(4)</sup> resteert voor de permanente hoofdbewoner.
- De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed door de B&B. Het is de verantwoordelijkheid van de B&B exploitant om, gebaseerd op de CROW-richtlijnen, op eigen terrein aantoonbaar in voldoende parkeerruimte te voorzien. Als dat niet mogelijk is, dan moet er in goed overleg met het college in voldoende parkeerruimte worden voorzien. Voor parkeeroplossingen in de openbare ruimte kan een vergoeding gevraagd worden.
- Een volwaardige kookgelegenheid is niet toegestaan in een B&B. Bij een B&B is een kitchenette toegestaan.
- Doorgroeien van een B&B naar een pension is niet mogelijk.
- 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.

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

---

3 Dit omvat de slaapkamers, badkamer en andere zelfstandige ruimten die worden gebruikt ten behoeve van een B&B.

4 Onder een compleet woonprogramma wordt verstaan: slaapkamer, keuken, badkamer/wc, woonkamer en verkeersruimten.

In de 'Huisvestingsverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2023–2027' is een registratieplicht opgenomen voor de toeristische verhuur van woonruimten. De registratieplicht is per 1 januari 2024 in werking getreden. Voor specifieke informatie zie de Huisvestingsverordening of de gemeentelijke website.

## 4.2.2 Pension

Er zijn 3 categorieën pensions te onderscheiden:

1. Pensions met een horecabestemming. Nieuwvestiging van deze categorie pensions is niet mogelijk.
2. Pensions bij een woning met een woonfunctie. Nieuwvestiging van deze categorie pensions is niet mogelijk.
3. Pensions als Nieuw Economische Drager (NED) bij een (voormalig) agrarisch bedrijf in het buitengebied. Op ieder (voormalig) agrarisch bedrijf is ruimte voor maximaal 1 verblijfsrecreatieve NED.
  - Voor deze derde categorie gelden de kwaliteitseisen uit de NED-regeling (zie Bestemmingsplan Buitengebied, dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) en niet die uit de Agenda Toerisme.

## 4.2.3 Hotel

Nieuwvestiging van hotels is niet mogelijk. Herstructurering van hotels is mogelijk onder de voorwaarden zoals benoemd in het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie "Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied" op pagina 29).

## 4.3 Bijgebouwen

- Buiten de grenzen van de bebouwde kom is een B&B toegestaan in een bijgebouw bij een woning.
- Mogelijk hebt u een vergunning nodig voor het starten van een B&B in een bijgebouw. Neem hiervoor contact met ons op.

## 4.4 Dienstverlening en beheer

- Een B&B wordt voor eigen rekening en risico geëxploiteerd door de hoofdbewoner(s), die de woning permanent bewoont.
- Gedurende de exploitatie van een B&B houdt de exploitant toezicht op de exploitatie.

## 4.5 Landschappelijke inpassing

Voor verblijfsrecreatieve horeca gelden geen specifieke beleidsregels voor landschappelijke inpassing. Voor verblijfsrecreatieve NED's in het buitengebied gelden wel regels voor 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 afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter. 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 kampeerterrein géén permanente standplaatsen heeft, hoeft de randbeplanting geen 10, maar 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.

- De 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 omgevingsplan. 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 omgevingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting tussen kampeerterreinen onderling en kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen worden niet in het omgevingsplan opgenomen, tenzij deze groenstrook een landschappelijke waarde heeft.
- Randbeplanting of landschapontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

## 4.6 Parkeren

- Voor hotels en pensions wordt gerekend met 1,2 parkeerplaats per kamer en een verkeersgeneratie van 3,4 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.
- De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed door de B&B. Het is de verantwoordelijkheid van de B&B exploitant om, gebaseerd op de CROW-richtlijnen, op eigen terrein aantoonbaar in voldoende parkeerruimte te voorzien. Als dat niet mogelijk is, dan moet er in goed overleg met het college in voldoende parkeerruimte worden voorzien. Voor parkeeroplossingen in de openbare ruimte kan een vergoeding gevraagd worden.

## 4.8 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Voor hotels en pensions is centraal bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

## 4.9 Nieuwvestiging

We staan geen nieuwvestiging van hotels en pensions toe.

- Bestaande hotels en pensions kunnen in het kader van kwaliteitsverbetering wel uitbreiden onder voorwaarden van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie "Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied" op pagina 29).
- Voor wat betreft de bestaande cultuurhistorisch waardevolle objecten staan we verblijfsrecreatieve horeca met maximaal 25 slaappleatsen toe als deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.
- Horeca als Nieuwe Economische Drager (NED) bij (voormalige) agrarische bedrijven in het landelijk gebied is mogelijk 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.
- Op ieder (voormalig) agrarisch bedrijf is ruimte voor maximaal 1 verblijfsrecreatieve NED.

## 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.
- Herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats 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). Dit is inclusief het maximum percentage van 13 % voor invulling verblijfsrecreatie.
- We zetten in principe geen agrarische gronden in voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen.

### **Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied**

Ontwikkelingen van 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 Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie bijlage 1). Dit geldt niet voor ontwikkelingen die in het omgevingsplan 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 hotels en pensions, buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied, zijn mogelijk in specifiek daartoe aangewezen aandachtsgebieden. Dit is volgens de voorwaarden voor aandachtsgebieden (zie bijlage 3) 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 Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatief Gebied. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

# Bijlage 1: Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied

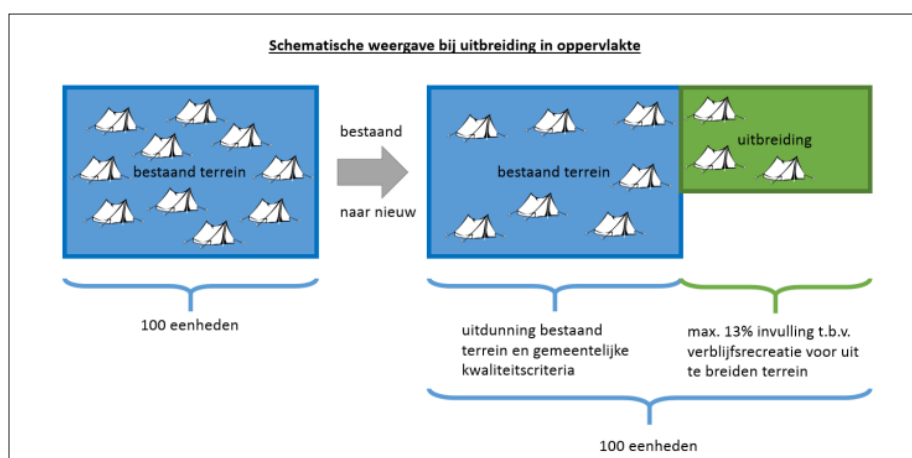
Het Ontwikkelkader Verblifsrecreatief Gebied is een toetsingskader dat met de vaststelling van de [Zeeuwse Kustvisie](#) breed gehanteerd moet worden bij beoordeling van nieuwe verblifsrecreatieve ontwikkelingen. Dit kader heeft als doel te komen tot een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau in verblifsrecreatieve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

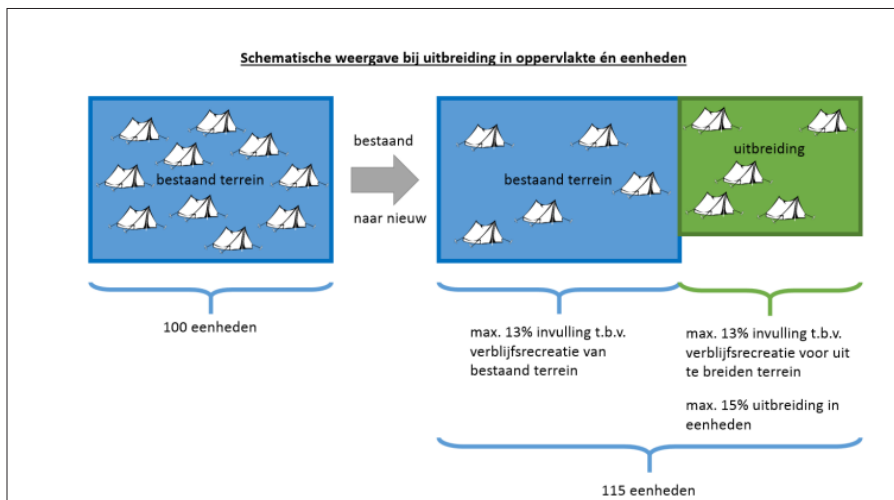
Dit Ontwikkelkader is niet van toepassing op niet-reguliere kampeerterreinen en een Bed & Breakfast bij een woning.

## 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 de 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 de 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 uitponing op kampeerterreinen'.

## C. Markt en onderscheidend 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 energieneutraal eiland, een 2e uitbreiding van maximaal 10 % tot 15 % van het bestaande aantal eenheden eenmalig worden toegekend. Het hoger percentage invulling verblijfsrecreatie is gekoppeld aan extra energieneutraliteit 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:

### Ergieneutraal

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 de 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.

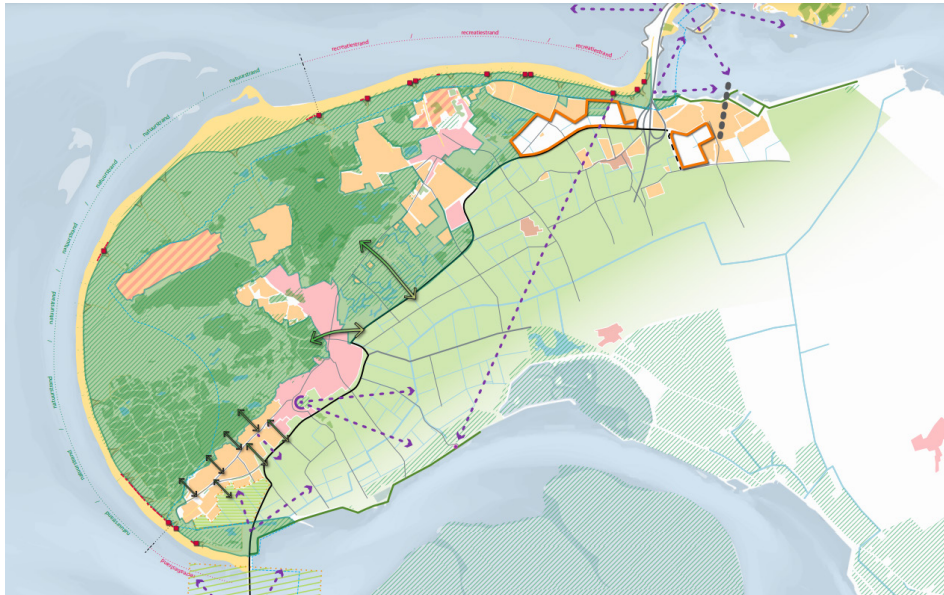
### Circulariteit

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 Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatief 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

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