

# Notitie vergroten aantal eenheden minicampings provincie Zeeland

April 2022



## Voorwoord

Vekabo heeft bij Provinciale Staten Zeeland hun zienswijze op de Zeeuwse Omgevingsvisie toegelicht om het aantal toegestane eenheden per minicamping uit te breiden van 25 naar 40 eenheden. Om dit goed te kunnen beoordelen, is door de Gedeputeerde toegezegd te onderzoeken hoe de markt er momenteel uitziet en wat de mogelijke consequenties van een dergelijke uitbreiding zouden zijn voor de minicampings zelf en voor de rest van de verblijfsrecreatieve markt, c.q. reguliere campings, beleid en regelgeving. Deze notitie met aanbevelingen is hier het resultaat van. Het is tot stand gekomen aan de hand van interviews met stakeholders, een beleidsanalyse en onderzoek naar de vraag en het aanbod van minicampings. Op basis hiervan zijn de gerelateerde zaken uitgewerkt en conclusies getrokken.

## Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| Voorwoord   | 2  |
| Samenvatting  | 3  |
| Hoofdstuk 1: Inleiding  | 4  |
| Hoofdstuk 2: Geschiedenis   | 7  |
| Hoofdstuk 3: Het huidige beleid   | 8  |
| Hoofdstuk 4: Aanbod   | 13 |
| Hoofdstuk 5: Gerelateerde zaken aangehaald door stakeholders                          | 15 |
| Hoofdstuk 6: Conclusies en aanbevelingen  | 20 |
| Bijlagen:   | 23 |
| Bijlage A: Overzicht stakeholder interviews   |    |
| Bijlage B: Overzicht definitie minicamping (beleid) provincie Zeeland en per gemeente |    |
| Bijlage C: Hittekaart minicampings provincie Zeeland                                  |    |

## Samenvatting

Uit de beleidsanalyse en bevraging van stakeholders, blijkt dat naast inhoudelijke argumenten de draagkracht in de regio en het draagvlak onder de gemeenten en andere stakeholders laag is om het aantal verblijfseenheden bij minicampings te verhogen.

Het recent ontwikkelde Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030 en de eerder door PS vastgestelde Zeeuwse Kustvisie geven duidelijk aan dat deze mogelijk generieke wijziging niet past in deze visies. De hoofdreden hiervoor is dat de focus ligt op kwaliteit in plaats van kwantiteit, op spreiding (in tijd en ruimte), op diversiteit van het toeristisch-recreatief product en een goede balans tussen toerisme, leefbaarheid en omgeving.

Gezien de complexiteit van het vraagstuk, was het noodzakelijk dit in een bredere context te plaatsen en niet als eigenstandig gegeven te beschouwen. Vekabo maakt onderdeel uit van Toeristisch Ondernemend Zeeland (TOZ). TOZ is een koepel van de toeristische brancheorganisaties Koninklijke Horeca Nederland, HISWA-RECRON, VeKaBo en Stichting Dagattracties Zeeland. ). Betrokkenheid van de andere leden van dit netwerkverband en andere stakeholders als gemeenten en maatschappelijke organisaties is onontbeerlijk. Deze hebben grote bezwaren om af te wijken van eerder gezamenlijk afgestemd beleid. Tevens is in delen van provincie Zeeland ook bij de bewoners het draagvlak aan het afbrokkelen en ervaren ze dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Dit blijkt uit onderzoek december 2021 van het Kenniscentrum Kusttoerisme

Het verhogen van het aantal eenheden heeft immers veel consequenties. Zo verandert de diversiteit van het verblijfproduct, doordat het onderscheid tussen minicamping en reguliere camping vervaagt. Als het aantal vaste plaatsen ook gaat meegroeien bij deze ontwikkeling, heeft dit landschappelijk een wezenlijke impact.

De spreiding van bezoekers en gasten wijzigt en komt onder druk te staan. De verwachting is namelijk dat de kustzone verder zal intensiveren. Bovendien vindt er een verschuiving plaats van nevenactiviteit naar midden- of hoofdactiviteit bij agrarische bedrijven.

Bij dergelijke uitbreiding is er feitelijk sprake van nieuwvestiging, omdat het planologisch wijzigt van minicamping naar reguliere camping. Dit kan alleen onder zeer strikte voorwaarden.

Tot slot, alle verblijfsrecreatiebedrijven moeten verder verduurzamen. Deze investeringen kunnen volgens Vekabo makkelijker worden terugverdiend als er meer eenheden komen. Er zijn echter ook andere mogelijkheden bij kwaliteitsverbeteringen om de investering terug te verdienen zoals het verhogen van de prijs.

*Gezien bovengenoemde punten komen wij tot het advies om het aantal mogelijke eenheden voor minicampings niet uit te breiden.*

## Hoofdstuk 1: Inleiding

De vrijetijdseconomie is van groot belang voor Zeeland. Jaarlijks bezoeken al veel gasten de provincie. In het Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030 is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een vrijetijdssector die in balans met de samenleving en de omgeving bloeit. De vrijetijdssector is niet alleen voor toeristen belangrijk, maar ook voor inwoners van de provincie. De sector zorgt namelijk met de visie 'Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030' voor een goede balans tussen leefbaarheid en een goed vestigingsklimaat. Anderzijds kent toerisme niet alleen maar positieve effecten voor de bevolking en de leefomgeving. Het draagvlak van de regio moet voldoende groot zijn om (extra) toeristen te kunnen accommoderen. Op dit vlak is dan ook al veel onderzoek gedaan door Kenniscentrum Kusttoerisme, met als eerste conclusie dat er op dit moment brede steun is onder de Zeeuwse bevolking voor Zeeland als toeristische bestemming, maar dat er significante regionale en lokale verschillen zijn.

Om een goede balans te kunnen bereiken is een toekomstbestendige vrijetijdssector van belang als een belangrijke drijvende kracht voor de leefbaarheid, de economie (banen, bestedingen) en het voorzieningenniveau. Verbreding en versterking van de kwaliteit van het aanbod in recreatieve mogelijkheden en het verblijfsaanbod zijn belangrijk. Het is van belang dat de kwaliteit van de kampeerterreinen en bungalowparken past bij de gewenste gast en de wensen van deze gast (van luxe en comfort tot back to basic). Het aanbod moet innovatief zijn en bovendien passen bij de locatie. Een goed functionerende vrijetijdssector, met de focus op het visiedocument 'Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030', moet zorgen dat de samenhang goed in balans is en blijft.

### Aanleiding

Vekabo heeft bij Provinciale Staten Zeeland een oproep gedaan om het aantal toegestane eenheden per minicamping uit te breiden van 25 naar 40<sup>1</sup>. Vereniging Kampeerboeren (Vekabo) is van mening dat het bestaande beleid t.a.v. kleinschalig kamperen met maximaal 25 kampeereenheden tegenstrijdig is met de actie "zorgen voor divers toeristisch aanbod", zoals verwoord in Omgevingsvisie Zeeland d.d. 12 november 2021. Ook speelt de duurzaamheid van de minicamping als onderneming een rol. De gast met interesse in minicampings en kleinschalig verblijf vraagt ook steeds meer comfort, waarbij duurzaamheid een belangrijke randvoorwaarde is. Vekabo heeft een exploitatieberekening uitgevoerd waaruit duidelijk blijkt dat 40 eenheden nodig zijn om rendabel en toekomstproof te worden/blijven. Het versterken van de kwaliteit van het aanbod in combinatie met maatschappelijke doelen, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie, is economisch niet haalbaar op bedrijven van 15 tot 25 eenheden (bron: Vekabo). Met name op de landbouwbedrijven, die niet kiezen voor schaalvergroting, is het noodzakelijk dat deze recreatietak meer inkomen oplevert om als totaalbedrijf te kunnen blijven renderen met opvolgingsperspectief.

Dit maakt dat het volgens Vekabo noodzakelijk is dat er extra ontwikkelruimte geboden wordt, meer dan 25 kampeereenheden. Om daartoe een goede afweging te maken, is toegezegd te onderzoeken hoe de markt er momenteel uitziet en wat de mogelijke consequenties van een dergelijke uitbreiding zouden zijn

---

<sup>1</sup> Het voorstel dat Vekabo doet, een vergroting van het aantal eenheden voor minicampings in Zeeland van 25 naar 40, heeft impact en is niet beleidsarm. Dit houdt in dat indien akkoord op het voorstel wordt gegeven door Provinciale Staten eerst een herziening moet plaatsvinden van de Omgevingsvisie voordat de aanpassing verwerkt kan worden in de provinciale Omgevingsverordening.

voor de minicampings zelf, voor de rest van de verblijfsrecreatieve markt, c.q. reguliere campings, en voor beleid en regelgeving. ZKA Leisure Consultants is gevraagd dit te onderzoeken.

### **De kracht van de toeristische bestemming**

Het is belangrijk om te denken vanuit de kracht van de toeristische bestemming. Een uitbreiding van het aantal plaatsen op minicampings heeft namelijk invloed op de spelers binnen de toeristische bestemming, de verbondenheid tussen de spelers die daarbij betrokken zijn, de diversiteit van verblijfsrecreatie binnen de toeristische bestemming en waarschijnlijk ook op de draagkracht van de regio. Allemaal onderdelen die invloed hebben op de kracht van Zeeland als toeristische bestemming. De verblijfsmarkt van Zeeland is in 2016 in kaart gebracht: het aanbod was toen divers, en er was zowel vitaal als minder vitaal aanbod (bron: vitaliteitsonderzoek ZKA, 2016). Op dit moment is de markt sterk in beweging door nieuwe toetreders en consolidatie, door ketens die bestaande campings overnemen. Waar het ene bedrijf steeds verder groeit, kampt het andere bedrijf met uitdagingen. Dit wordt door de COVID-19 crisis nog verder versterkt. De toeristische bestemming zou door een besluit over uitbreiding van eenheden op minicampings juist versterkt moeten worden en niet in disbalans worden gebracht. Tijdens het onderzoek en de analyse van de opdracht is het denken vanuit de verschillende perspectieven binnen een toeristische bestemming meegenomen, om te zorgen dat het aanbod en daarmee de bestemming Zeeland, in balans blijft.

### **Vraagstelling**

De hoofdvraag luidt als volgt: *Zou het toegestaan aantal eenheden voor minicampings in de provincie Zeeland moeten worden verhoogd van 25 naar 40 eenheden?*

Om antwoord te geven op deze vraag zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Data-verzameling (uitgevoerd door Kenniscentrum Kusttoerisme);
- Interviews met stakeholders ter inventarisatie van standpunten, motivaties en consequenties t.a.v. de mogelijke wijziging;
- Het opstellen van conclusies en aanbevelingen.

Binnen dit proces hebben wij de volgende stakeholders geïnterviewd (zie bijlage A voor een volledig overzicht van de geïnterviewde stakeholders, inclusief de contactpersoon):

- a. Nagenoeg alle Zeeuwse gemeenten (ambtenaren recreatie en RO);
- b. Toeristisch Ondernemend Zeeland (TOZ): Hiswa-RECRON, Koninklijke Horeca Nederland, Vekabo;
- c. Kustvisiepartners: ZMF, St. Duinbehoud, Het Zeeuwse Landschap, Staatsbosbeheer, TOZ (zie hierboven), ZLTO, Rijkswaterstaat, TUA (HZ en Impuls Zeeland) en Stichting Strandexploitatie Veere
- d. Stichting Vrije Recreatie (SVR);

Op basis van de beschikbare data en de interviews hebben we conclusies getrokken die we in de volgende hoofdstukken hebben verwerkt. Ook volgen hier aanbevelingen uit die in het laatste hoofdstuk ter sprake komen. We hebben deze conclusies en aanbevelingen geformuleerd vanuit de gedachte van de drie pijlers in het Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030. Deze pijlers worden later nog toegelicht.

### Definitie 'minicamping' landelijk en per gemeente in Zeeland

Gedurende het onderzoek is gebleken dat de definitie van 'minicamping' verschilt per gemeente. In de volksmond is het 'kamperen bij de boer'. Om vanuit de juiste achtergrond deze notitie te lezen geven wij in deze paragraaf een korte toelichting wat de algemene lijn is, landelijk en in het beleid van de gemeenten in Zeeland. Te beginnen met de definitie van de VNG:

#### Definitie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)

"Een terrein met uitsluitend seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen te weten camper, vouwwagen en caravan met een maximum van 15 plaatsen waarbij de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober op de gronden mogen staan met dien verstande dat de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak".

De **ANWB** over een kleine camping tot 60 eenheden. De **SVR** spreekt over kleinschalige campings zonder specifieke richtlijnen, met één uitzondering. Namelijk dat het maximaal 25 eenheden is en moet blijven met vooral kamperen bij de boer en niet andersom, boeren bij de camping.

Voor een specifieke toelichting per gemeente verwijzen wij naar bijlage B. In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de definitie van 'minicamping' per gemeente.

De rode draad in het beleid van de gemeenten in Zeeland op het gebied van minicampings is als volgt:

- **Nevenactiviteit:** Het exploiteren van een minicamping is over het algemeen een nevenactiviteit.
  - **Agrarisch bedrijf en/of woonerf:** de nevenactiviteit mag voor de meeste gemeenten plaatsvinden naast het exploiteren van een agrarisch bedrijf, voor sommige gemeenten geldt dat dit ook mag op een woonerf in het buitengebied.
- **Maximaal aantal toeristische plaatsen:** in het beleid wordt voor een deel van de gemeenten 15 eenheden aangehouden met een mogelijke uitbreiding naar maximaal 25 plaatsen onder bepaalde voorwaarden. Voor deze voorwaarden per gemeente zie bijlage B. Een ander deel heeft de maximum standaard op 25 eenheden liggen.
- **Maximaal aantal vaste plaatsen:** over het algemeen mag maximaal 20% van het aantal eenheden dat de minicamping bezit vaste plaatsen betreffen. Bij een minicamping met 25 eenheden betekent dit een maximum van 5 eenheden (bij 40 eenheden zou dit een maximum van 8 vaste plaatsen betekenen).

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de geschiedenis van de ontwikkelingen omtrent minicampings in Zeeland geschetst. Op deze manier wordt alles in perspectief gezet en wordt een goede basis gecreëerd voor de verdere toelichting op het vraagstuk. In hoofdstuk 3 wordt het huidige beleid beschreven, dit geeft het huidige en toekomstige perspectief weer voor minicampings in Zeeland. Mede op basis hiervan kan worden gekeken of de wens tot uitbreiding past binnen het beleid. Hoofdstuk 4 geeft het aanbod van minicampings in Zeeland weer, met een doorkijk naar het aantal eenheden dat op dit moment daadwerkelijk wordt benut. Dit geeft goed weer in welke gemeente nog veel onbenut wordt aan minicampings en/of eenheden. Hoofdstuk 5 gaat in op gerelateerde argumenten/motivaties, aangehaald door stakeholders, welke wij hebben gesproken. Dit geeft weer hoe het draagvlak is bij de stakeholders. In hoofdstuk 6 zijn de conclusies en aanbevelingen uitgewerkt.

### Hoofdstuk 2: geschiedenis

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkelingen en om dit vraagstuk in perspectief te zetten geven we in dit hoofdstuk graag weer wat de geschiedenis is van de minicamping in Zeeland. Een minicamping was kamperen bij de boer: een kleinschalige en eenvoudige manier van kamperen met tent of (vouw)caravan, geregeld via vrijstellingen bij elk landbouwbedrijf dat dit aanvroeg. Het is gestart met 5 eenheden. Zo'n 10-20 jaar geleden is dit naar 10 eenheden gegaan met 5 extra eenheden als er piekoprof "nodig" was. Van deze eenheden werd 80% verhuurd als toeristische plaats en 20% als vaste plaats. Nog later mochten het 25 eenheden worden. Daarvoor moest soms wel aan extra voorwaarden voldaan worden. Belangrijk argument en uitgangspunt was en is dat verbrede landbouw, in dit geval een recreatieve tak, nodig is als bijverdienste om het landbouwbedrijf in stand te houden. Het wordt dan ook gezien als nevenactiviteit voor de agrarische sector. Sommige gemeenten bieden sinds Corona ook de mogelijkheid om de toeristische verhuur jaarrond te mogen doen.

### Hoofdstuk 3: het huidige beleid

Het huidige beleid is van belang om een goed beeld te krijgen van de provinciale regelgeving en voorwaarden omtrent minicampings. Om dit goed in beeld te brengen kijken we naar twee visiedocumenten voor Zeeland: de 'Zeeuwse Omgevingsvisie' en het 'Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030' waarmee Gedeputeerde Staten recent heeft ingestemd d.d. 22 februari 2022. Aan deze beide documenten hebben stakeholders meegewerkt.

Hierop aansluitend geven we nog een korte samenvatting van relevante aspecten uit de 'Zeeuwse Kustvisie', die vanuit (verblijfs)recreatie en toerisme bepalend is geweest voor de twee visiedocumenten, hoewel niet geschreven voor minicampings. Tot slot gaan we in op het beleid en de visie van de (kust)provincies Noord-Holland en Zuid-Holland met betrekking tot kleinschalig kamperen/minicampings om zo een inzicht te geven van hoe deze kustprovincies daar mee omgaan.

#### Zeeuwse Omgevingsvisie

In de Zeeuwse Omgevingsvisie zijn vier subdoelen weergegeven, welke ook geldig zijn voor minicampings. In deze paragraaf gaan we in op de subdoelen en hoe dit in relatie staat tot het voorstel van het vergroten van de minicampings van 25 naar 40 eenheden. Onderstaand zijn de subdoelen weergegeven, om zo een goed beeld te krijgen bij wat de Zeeuwse Omgevingsvisie als toekomstbeeld heeft:

- **Subdoel 1:** Een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's.
  - Actie 1.1 – *Kiezen voor passende doelgroepen: verbreden Zeeuwse identiteit en imago*
  - Actie 1.2 – *Spreiden van toerisme in tijd en ruimte*
- **Subdoel 2:** De vrijetijdssector is toekomstbestendig.
  - Actie 2.1 – *Zorgen voor een toekomstbestendige sector met vitale bedrijven en ontwikkeling met kwaliteit.*
  - Actie 2.2 – *Zorgen voor divers aanbod.*
- **Subdoel 3:** De sector levert een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving.
  - Actie 3.1 – *Effecten op leefomgeving betrekken bij recreatieve ontwikkelingen*
  - Actie 3.2 – *Inwoners van Zeeland kennen en ervaren de meerwaarde van de vrijetijdssector op de Zeeuwse samenleving.*
- **Subdoel 4:** De essentiële onderleggers voor de Bestemming Zeeland 2030 zijn aanwezig
  - Actie 4.1 – *Door ontwikkelen kennis en monitoring*
  - Actie 4.2 – *Versterken organiserend vermogen*

Subdoel 1, een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's, gaat over het focussen op doelgroepen die passen bij de Zeeuwse identiteit en het Zeeuwse imago en om het spreiden van toerisme over de vier seizoenen en de diverse gemeenten. Anders verwoord betekent dit laatste dat er qua toerisme meer moet worden ingezet op toeristische bezoekers gedurende het schouder- en laagseizoen en in het achterland. Om de gasten de Zeeuwse identiteit en het imago te laten proeven is een kleinschalig verblijf een goede basis. Volgens de huidige trends en ontwikkelingen is dit ook waar gasten naar op zoek zijn, of back-to-basic en kleinschalig of luxe. Dit staat in relatie tot kwantiteit en kwaliteit. Enerzijds moet de kwaliteit op orde blijven en kan een ontwikkeling naar 40 eenheden daarvoor zorgen indien er voorwaarden gesteld worden omtrent kwaliteitsinvesteringen. Anderzijds zijn



doelgroepen ook op zoek naar kleinschaligheid en zorgt een vergroting van het aantal eenheden hier juist niet voor.

De spreiding van toerisme is ook van belang in dit voorstel, aangezien er veel meer aanbod bij kan komen als er van 25 eenheden naar 40 eenheden wordt gegaan. Het is noodzaak om te onderzoeken wat de behoefte en vraag is vanuit de ondernemers, en in welke regio's specifiek, om zo ook in te kunnen spelen op de consequenties voor de spreiding van toerisme binnen Zeeland. ZKA verwacht in ieder geval dat het uitbreiden van het aantal eenheden niet bijdraagt aan de spreiding in ruimte aangezien de verwachting is dat meer ondernemers in de kustgebieden hier gebruik van willen maken en dat de extra plaatsen op deze minicampings ook beter bezet zullen zijn.

Tot slot de spreiding in tijd. In principe heeft het uitbreiden van het aantal eenheden op minicampings niet direct consequenties voor het jaarrond toerisme. Omdat een minicamping over het algemeen geen typisch jaarrond product is. Veel gemeenten bieden wel de mogelijkheid aan de minicampings om jaarrond toeristisch te verhuren.

Subdoel 2 speelt ook in op de kwaliteit van de vrijetijdssector, inclusief de toekomstbestendigheid. Dit staat met name in relatie tot de focus op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De kwaliteit moet behouden blijven om zo toekomstbestendig te blijven. Een uitbreiding in het aantal eenheden kan er voor zorgen dat kwaliteitsinvesteringen makkelijker kunnen worden gedaan, maar ons inziens zijn er ook andere mogelijkheden om de kwaliteit van minicampings te verhogen, zoals prijs. Ook moet de diversiteit van het aanbod in stand gehouden worden. Een uitbreiding van het maximaal aantal eenheden op minicampings draagt hier niet aan bij. Omgekeerd zelfs. Minicampings zullen meer gaan lijken op reguliere campings. Binnen het segment minicampings wordt de diversiteit wel groter, maar binnen de hele verblijfsrecreatieve sector niet.

Subdoel 3: de sector levert een positieve bijdrage aan de omgeving en aan de samenleving. Een voorbeeld hierin is hoe de minicamping verbinding zoekt met de lokale bevolking en/of ondernemers. Dit kan weer bijdragen aan het draagvlak voor minicampings/toerisme in de omgeving. Ons inziens kan het vergroten van het aantal eenheden op minicampings zowel een positieve als negatieve invloed op de omgeving en samenleving hebben. Met name in het achterland en in het schouder- en laagseizoen kan extra toerisme zorgen voor een grotere leefbaarheid. Eventueel kunnen nieuwe voorzieningen (die kunnen worden gefinancierd doordat er 40 eenheden zijn in plaats van 25) ook zorgen voor een hoger voorzieningenniveau in de regio. Met name aan de kust en in het hoogseizoen, waar en wanneer het al druk is in Zeeland, zou de uitbreiding ook negatieve gevolgen kunnen hebben: bijvoorbeeld nog meer drukte in toeristische kernen, schade aan de natuur en eventuele verkeersproblematiek.

Subdoel 4 wordt verder uitgewerkt in de volgende paragraaf waar we toelichting geven op het 'Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030' en hoe dit visiedocument wel of niet aansluit op het voorstel van Vekabo om het aantal eenheden van minicampings te vergroten van 25 naar 40.

### **Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 2030**

Dit toekomstbeeld (met actieagenda i.o.) gaat uit van een ambitie voor toerisme in Zeeland en is ook gericht op een goede samenwerkingsstructuur. In dit document wordt allereerst de ambitie weergegeven, met drie pijlers. Daaronder hangen 13 thematische ambities.

In deze paragraaf gaan we in op de ambities die relevant zijn in relatie tot minicampings binnen de provincie Zeeland.

De ambitie vanuit het toekomstbeeld is: *zorgen voor een vrijetijdssector die in balans met de samenleving en de omgeving bloeit.*

Voor het bereiken van deze balans zijn drie pijlers essentieel:

- 1). Toerisme draagt positief bij aan de omgeving en de samenleving;
- 2). De vrijetijdssector is toekomstbestendig;
- 3). Inwoner en gast hebben een optimale beleving.

Onder deze pijlers hangen dertien thematische ambities: 1) draagvlak voor toerisme onder inwoners, 2) gastheerschap, 3) divers aanbod voor een aantrekkelijke en vitale sector, 4) toerisme en natuur versterken elkaar, 5) toerisme en cultuur versterken elkaar, 6) duurzaamheid in toerisme is vanzelfsprekend, 7) toerisme creëert ruimte voor iedereen, 8) toeristische mobiliteit is duurzaam, 9) er is plek voor toerisme en de woningmarkt, 10) vrijetijdssector werkt aan maatschappelijke waarde creatie, 11) er zijn voldoende ontwikkelkansen voor bestaand aanbod, 12) jaarrond aanbod voegt waarde toe voor inwoners en gasten, 13) een toekomstbestendige arbeidsmarkt.

Enkele van deze ambities zijn relevant met betrekking tot de onderzoeksvraag. Daarvan zijn sommige hierboven (analyse Omgevingsvisie) al behandeld. Het belangrijkste 'nieuwe' punt is de ambitie "er zijn voldoende ontwikkelkansen voor bestaand aanbod". Op plekken waar mogelijkheden zijn, worden ontwikkelingen voor het verbeteren van de kwaliteit van het aanbod van bestaande ondernemingen breed gedragen. Hier werken overheden en ondernemers, met steun van de lokale bevolking, samen aan een snelle realisatie, richting 2030. Waar het regionaal passend is, is voor gebieden buiten de kustzone de mogelijkheid voor experimenteeruimte onderzocht voor kleinschalige, unieke concepten in verblijfsrecreatie, horeca of dagrecreatie, bijvoorbeeld in cross-overs met agro of food. In principe sluit de wens voor uitbreiding in eenheden aan bij deze ambitie. Immers, er wordt ruimte gegeven om te ontwikkelen. Echter, er wordt duidelijk beschreven dat dit met name gaat om plaatsen waar door ontwikkelen regionaal passend is. Een overkoepelend besluit dat geldt voor alle locaties in de Provincie Zeeland sluit minder aan bij deze ambitie omdat er duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen locaties/gebieden.

### **Zeeuwse Kustvisie**

Vanuit de samenleving is de zorg over het beschermen van de natuur- en landschapskwaliteiten uitgesproken. Hiernaast speelt de opgave om de vitaliteit van de verblijfsrecreatie te waarborgen en de waterveiligheid te garanderen. Dit is voor partijen aanleiding geweest om op landelijk niveau een Kustpact op te stellen. De Zeeuwse Kustvisie geeft invulling aan deze uitdaging in het Kustpact.

Minicampings vallen niet in hoofdzaak onder de Zeeuwse kustvisie, maar zijn hierin wel benoemd en daarmee ook gewogen. Minicampings zijn immers een belangrijk onderdeel van deze regio. De Zeeuwse Kustvisie gaat hierbij voor kamperen bij de boer uit van de geldende en bestaande gemeentelijke quota en regelgeving. In de Zeeuwse Kustvisie is dus voor mini-campings, in relatie tot bestaande regelgeving, geen extra ruimte geboden. Ook is, in tegenstelling tot de NED-regelgeving, in de Zeeuwse Kustvisie niet gesteld dat de regeling voor minicampings geëvalueerd diende te worden.

In de Zeeuwse kustvisie staat duidelijk omschreven dat er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Daarbij horen de volgende samenhangende aandachtspunten:

1. Symbiose van de omgeving (iedereen draagt verantwoordelijkheid, samenwerking);
2. Prioriteit aan de Zeeuwse identiteit bij nieuwe ontwikkelingen;
3. Herstel van kwaliteit;
4. Differentiatie en toekomstwaarde.

De Zeeuwse kustvisie is geborgd in de Zeeuwse Omgevingsvisie en de verordening. Zoals eerder uitgelegd sluit de uitbreiding in het aantal eenheden op minicampings niet goed aan bij de Omgevingsvisie en gelet op het voorgaande ook niet bij de Zeeuwse Kustvisie.

Om ook een beeld te krijgen hoe een en ander in andere kustprovincies in beleid is vastgelegd, hebben we hieronder ook het beleid van de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland geschetst.

#### **Beleid kustprovincie Noord-Holland: Omgevingsverordening NH2022**

Het provinciale beleid voor minicampings is onder meer weergegeven in de Omgevingsverordening NH2020, in het concept 2022 is niets veranderd, alleen de nummering van de artikels is veranderd. Hierin wordt beschreven dat niet-agrarische activiteiten een onderdeel kunnen uitmaken van het verdienmodel van een agrariër als nevenactiviteit, waarbij de primaire agrarische functie de hoofdactiviteit blijft.

Binnen de provincie Noord-Holland wordt een minicamping gezien als nevenactiviteit voor een agrarisch bedrijf. De omgevingsverordening zegt verder niets in detail over kleinschalige kampeerterreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aantal toegestane toeristische en vaste eenheden.

#### **Beleid kustprovincie Zuid-Holland: Omgevingsverordening 2019**

Het provinciale beleid is onder meer weergegeven in de Omgevingsverordening 2019. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan voor agrarische gronden onder bepaalde voorwaarden kan voorzien in verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking en de verkoop van producten uit eigen teelt. Ook voor de provincie Zuid-Holland wordt recreatie, waaronder kleinschalig kamperen, gezien als verbredingsactiviteit, ofwel nevenactiviteit. Het is aan de gemeenten om te bepalen hoeveel bebouwing of verharding redelijk is. De verbredingsactiviteit zelf mag ook buiten het bouwperceel plaatsvinden, bijvoorbeeld kamperen.

De Omgevingsverordening is niet heel uitgesproken op dit punt, dit komt mede voort uit het feit dat het sterk afhankelijk is van de locatie, omvang en type ontwikkeling, wat wel/niet mogelijk is. Qua locatie maakt het bijvoorbeeld uit of het een initiatief is in een bestaand lint, of tegen een kern aan, of juist los staat in het landschap of in/naast een natuurgebied. Er wordt vooral gestuurd op ruimtelijke kwaliteit vanuit de provincie (vanuit de provincie wordt het bepalende kader vastgesteld) en gemeenten kunnen dit kader verfijnen en vertalen naar maatwerk. Logischerwijs vragen tenten op een minicamping vaak net wat minder 'inpassingmaatregelen' dan campers of laat staan meer permante objecten van verblijfsrecreatie waarin meer sprake is van transformatie i.p.v. aan- of inpassen. Het beleid gaat daarbij niet in op een maximale omvang o.i.d.. Wel vraagt de provincie bij grotere recreatieve ontwikkelingen die een meer permanent karakter hebben (zoals een recreatiepark) om het aantonen van behoefte en regionale afstemming. Bij 'groter' hanteren zij dan de lijn van 12 eenheden of meer. Dit lijkt sterk op de 'laddertoets' vanuit de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Bij een minicamping lijkt dit minder van toepassing vanwege de andere fysieke en minder permanente verschijningsvorm.

### Eerste conclusies op basis van beleid

Kwaliteit staat centraal in de beleidsstukken. De regelgeving is hierin duidelijk over wat er op welke plek wel en niet kan. Op plekken waar mogelijkheden zijn, worden ontwikkelingen voor het verbeteren van de kwaliteit van het aanbod van bestaande ondernemingen breed gedragen. Voor de vraag of er een vergroting van het aantal eenheden kan plaatsvinden voor minicampings in Zeeland, van 25 naar 40, kan op basis van het beleid worden geconcludeerd dat dit niet strookt.

Naast kwaliteit staat spreiding ook centraal. De spreiding zal naar verwachting minder zijn omdat juist de minicampings in de kustgemeenten, specifiek in de kustzone van deze gemeenten, willen groeien naar 40 plaatsen. Deze spreiding is nu al goed te zien, zie de hittekaarten in bijlage C. Hiermee krijg je een intensivering aan de kust in plaats van een spreiding over Zeeland. Dit staat haaks op het beleid van de Zeeuwse Kustvisie en Omgevingsvisie.

De diversiteit van het aanbod en de spreiding in tijd en ruimte komt ook terug in zowel de Zeeuwse Omgevingsvisie als de Kustvisie. De diversiteit van het aanbod is van belang, echter met een vergroting van het aantal eenheden op minicampings zal de diversiteit van het aanbod in relatie tot reguliere campings verkleinen. Dit heeft te maken met de hoeveelheid eenheden die reguliere campings hebben; dit begint in het achterland al rond de 50 eenheden, waardoor het aanbod minder divers wordt in verhouding tot het reguliere aanbod. Binnen het aanbod van de minicampings bestaat wel de kans dat er meer diversiteit ontstaat, aangezien er meer variatie kan ontstaan op het gebied van kleine- en grootschalige 'minicampings'. De vraag naar vergroting van het aantal eenheden ligt voornamelijk bij minicampings in de kustregio, waar al veel minicampings zijn. Dit zal zorgen voor een grotere concentratie aan eenheden op minicampings in een al drukke regio, zie in bijlage C de hittekaart.

Er is ook gekeken naar de kustprovincies Zuid-Holland en Noord-Holland. Het provinciale beleid van Zuid-Holland en Noord-Holland heeft een andere insteek dan die van Zeeland. De Zeeuwse Omgevingsverordening is namelijk heel duidelijk en concreet in wat het beleid is qua eenheden op minicampings, zowel voor toeristische als vaste eenheden. Dit ligt anders voor de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland; hier wordt alleen aangegeven dat het voor agrariërs mogelijk is om kleinschalig kamperen als nevenactiviteit uit te voeren naast het agrarische hoofdbedrijf. Concrete aantallen in eenheden worden bij deze provincies niet benoemd in de verordening. Voor deze provincies geldt dat de keuze qua specifiek beleid op aantallen eenheden op minicampings aan de gemeenten overgelaten wordt, die veelal 15 eenheden aanhouden. De provincies zijn niet een op een met elkaar te vergelijken omdat de omvang en impact van de toeristisch-recreatieve sector geheel anders is.

## Hoofdstuk 4: aanbod

In dit hoofdstuk geven we per gemeente weer wat het aanbod van de minicampings in Zeeland is (Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme). Op basis van de onderstaande tabel trekken wij achtereenvolgens een aantal conclusies en lichten we deze toe.

**Tabel 4.1:** overzicht aanbod minicampings per gemeente in Zeeland

| Gemeente           | Aanbod<br>(in aantal minicampings) | Aanbod<br>(totaal aantal eenheden) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Borsele            | 13                                 | 233                                |
| Hulst              | 6                                  | 103                                |
| Kapelle            | 2                                  | 80                                 |
| Schouwen-Duiveland | 93                                 | 2102                               |
| Veere              | 161                                | 3153                               |
| Noord-Beveland     | 14                                 | 320                                |
| Tholen             | 3                                  | 36                                 |
| Terneuzen          | 7                                  | 119                                |
| Sluis              | 36                                 | 945                                |
| Goes               | 2                                  | 29                                 |
| Middelburg         | 10                                 | 210                                |
| Reimerswaal        | 5                                  | 120                                |
| Vlissingen         | 4                                  | 101                                |
| <b>Totaal</b>      | 356 minicampings                   | 7.551 eenheden op minicampings     |

### Eerste conclusies op basis van bestaand aanbod

Op basis van bovenstaande tabel en de interviews kunnen wij het volgende concluderen:

- *Locatie speelt een sterke rol:* De grootte van het aanbod heeft voornamelijk te maken met de locatie. De kustlocaties zijn voornamelijk in trek bij toeristen, dit is ook sterk terug te zien in het aantal minicampings dat in de kustzone van kustgemeenten gelegen is. Met name de gemeente Veere springt hier bovenuit met 161 minicampings. In de gemeenten in het achterland zijn minder campings gelegen.
- *Veel ongebruikte ruimte op minicampings en agrarische- en woonbestemmingen:*
  - Als alle bestaande minicampings naar 40 eenheden zouden gaan, zijn dit in totaal 14.240 eenheden ( $356 * 40$ ). Op dit moment zijn er 7.551 eenheden; er zou dan ruimte komen voor nog 6.689 eenheden extra.
  - Ook is er nog veel ongebruikte ruimte op agrarische- en woonbestemming grond die nog geen minicamping hebben. Als het aantal eenheden vergroot wordt, wordt ook de kans groter dat deze bestemmingen inzetten op een minicamping. Hierdoor zullen er nog meer eenheden toegevoegd worden aan het huidige aanbod. (het betreft hier ruim 1000 locaties voor nieuwe minicampings, dit betekent  $40 * 1000 = 40.000$  eenheden.
- *Onder het maximaal aantal vaste eenheden van 20%:* over het totaal aantal eenheden zien we dat 16% in de vorm is van vaste accommodatie, de overige 84% zijn toeristische kampeerplaatsen. Dit is volgens het provinciale beleid, onder de 20% aan vaste accommodatie eenheden. Ook het aantal toegestane vaste eenheden is dus nog niet volledig benut.

Aan het aanbod van het totaal aantal eenheden is te zien, dat een aantal minicampings waarschijnlijk gebruik maken van de NED-regeling. In een aantal gemeenten, Sluis en Kapelle, zie je meer dan 25 eenheden gemiddeld per minicamping. Binnen de **regeling Nieuwe Economische Draggers** (NED) kan agrarische bebouwing, die haar agrarische functie heeft verloren, voor andere functies worden gebruikt. Hier zien we ontwikkelingen van B&B's, camperplaatsen, (zorg)appartementen, hotelkamers in de schuur e.d., theetuin, groepsaccommodatie etc. De NED-regeling staat los van het beleid voor kleinschalig kamperen (mini-camping). Recreatie-eenheden in schuren die op grond van het NED-beleid mogelijk zijn, zijn dus extra t.o.v. de eenheden die worden toegestaan via de regeling kleinschalig kamperen. Bij sommige gemeenten kan dit daarom gelden bovenop de bestaande eenheden van 15 of 25.

## Hoofdstuk 5: gerelateerde zaken aangehaald door stakeholders

In dit hoofdstuk gaan we in op gerelateerde argumenten/motivaties omtrent consequenties van het vergroten van aantallen eenheden bij minicampings. Deze kwamen sterk naar voren in de gesprekken met gemeenten en de stakeholders zoals Vekabo, Rijkswaterstaat, Hiswa-RECRON en alle eerder genoemde stakeholders (zie hoofdstuk 1).

### Behoeftte vanuit ondernemers

Zoals hiervoor benoemd is er weinig vraag naar en aanbod van minicampings in de gemeenten die gelegen zijn in het zogenoemde achterland. Uit de gevoerde gesprekken (onder andere met twee exploitanten in het achterland, aangereikt vanuit Vekabo) is gebleken dat er desgevraagd geen interesse is vanuit de ondernemers om het aantal eenheden voor de minicampings te vergroten. Een aantal geeft ook aan dat ze helemaal niet meer eenheden willen plaatsen. Dit heeft te maken met de drukke werkzaamheden van hun huidige minicamping en omdat ze deze toch voornamelijk als nevenactiviteit beschouwen. In veel van deze gemeenten hebben de minicampings nog niet de maximale 25 eenheden benut en is hier vanuit de ondernemers ook geen vraag naar.

### Subsidiariteit

Het subsidiariteitsbeginsel of subsidiariteitsprincipe is een organisatiewijze of regel in taakverdeling tussen 'hogere' en 'lagere' openbare overheden. Het houdt in algemene zin in dat hogere instanties niet iets moeten doen wat door lagere instanties kan worden afgehandeld. De provincie Zeeland bepaalt of steden en dorpen kunnen uitbreiden. De provincie bepaalt waar agrarische en natuurgebieden en recreatieve voorzieningen komen. Om het beleid met betrekking tot uitbreidingen van minicampings goed door te kunnen voeren is in een toeristische regio als de provincie Zeeland, regie van de provincie nodig.

### Reguliere camping/landschapcamping versus minicamping

De vraag die vaak naar voren kwam tijdens de interviews is: *als het aantal nog verder vergroot, naar 40 eenheden, is het dan nog wel een minicamping?*

Voor veel kustgemeenten, specifiek in de kustzone, zal het aantal van 40 eenheden gezien de grootte van de reguliere campings (over het algemeen veel grote campings) nog wel behoren tot een minicamping. Er zijn veel hele grote campings waardoor het verschil tussen een reguliere camping en een minicamping in de kustzone gemiddeld groot zal blijven. Dit is echter heel anders voor de gemeenten in het achterland. Hier zijn reguliere campings vaak kleiner. Dit houdt in dat het verschil tussen een reguliere camping en een minicamping hier, na een uitbreiding in het aantal eenheden, heel klein zou zijn. Grotere campings in het achterland mogen vaak ook niet uitbreiden en/of zijn aan veel meer regelgeving en voorwaarden gebonden.

Diversiteit in een toeristische bestemming is belangrijk. Toeristen die voor een minicamping kiezen, kiezen specifiek voor dát product, het kleinschalige. Als grotere campings niet mogen uitbreiden, tenzij onder strenge voorwaarden, en minicampings wél, dan wordt het product minder divers. De bedrijven groeien dan meer naar elkaar toe. In dat geval ontstaat er oneerlijke concurrentie omdat de planologische procedure voor de uitbreiding van een minicamping veel eenvoudiger is dan bij een reguliere camping. Er hoeft namelijk geen procedure voor een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen. Ook een ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

### Nevenactiviteit

In het verleden startten boerderijen met een minicamping voor benodigde neveninkomsten. Toen gold een maximum van 15 eenheden. Toen de landelijke Wet op de openluchtrecreatie stopte in 2008 is het aantal opgerekt naar maximaal 25 eenheden door de provincie Zeeland. Vekabo gebruikt liever het begrip 'kleine camping'. Bij het lidmaatschap van Vekabo wordt een grens van 60 eenheden gehanteerd. Alles tot 60 eenheden valt onder kleine campings volgens de norm van Vekabo. Het wordt door Vekabo dan ook beaamd dat bij 40 eenheden het inderdaad meer een middenactiviteit dan een nevenactiviteit is. Vekabo ziet dat er bij kleine campings in andere provincies meer maatwerk kan worden geleverd. Het woord minicamping is eigenlijk verleden tijd, volgens Vekabo. Buiten Zeeland zijn er al meerdere provincies die het zo definiëren. De VNG blijft dit begrip wel hanteren.

In de landbouw zien we een schaalvergroting om voldoende omzet te genereren voor een efficiënte bedrijfsvoering. Of diversificatie met een nevenactiviteit. Echter, met een vergroting van het aantal eenheden naar 40 worden het twee middenactiviteiten en niet één hoofdactiviteit en één nevenactiviteit. Dit helpt in de context van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de agrariër zien we ook een schaalvergroting plaatsvinden, hier is een nevenactiviteit niet nodig. Bij de agrariërs die kleiner blijven, is steeds meer een nevenactiviteit gewenst. Vekabo gaf echter ook aan dat, indien de wens tot meer eenheden wordt ingewilligd, bij de agrarische bedrijven of woningen in het buitengebied die op dit moment geen minicamping hebben, wat hen betreft bij een herziening van het bestemmingsplan, de mogelijkheid van een minicamping kan komen te vervallen.

Gekeken vanuit het perspectief van het merendeel van de Zeeuwse gemeenten wordt het inderdaad eerder een middenactiviteit dan een nevenactiviteit als de vergroting zal plaatsvinden naar 40 eenheden voor minicampings. Zeker als de camping bij een woonbestemming of relatief klein agrarisch perceel gelegen is, is het ruimtelijk gezien geen nevenactiviteit meer. De voornaamste reden voor de meeste gemeenten om aan te geven dat het een nevenactiviteit moet blijven, is dat het anders te veel neigt naar een regulier bedrijf, een hoofdbedrijf en dat heeft ruimtelijk een te grote impact. Enkele gemeenten hanteren niet (meer) het begrip nevenactiviteit bij een minicamping.

De hamvraag is: willen we een minicamping beschouwen als een nevenactiviteit (bij agrarische bedrijven)? Of willen we er een regulier bedrijf van maken? De agrarische sector is hierin duidelijk: het moet wel een nevenactiviteit blijven en de landbouwgrond moet ook landbouwgrond blijven. Het gaat hier (op Zeeuwse schaal) om een mogelijke substantiële toevoeging van het totaal aantal eenheden. De verschuiving van een nevenactiviteit naar een middenactiviteit heeft veel impact.

### Seizoensgebonden

Provinciaal beleid staat jaarrond openstelling van minicampings toe voor toeristische verhuur. Sommige gemeenten staan enkel seizoensgebonden exploitatie toe. Voor een aantal gemeenten geldt dat het al wel jaarrond mogelijk is een minicamping te exploiteren. Dit aantal is toegenomen gedurende de coronacrisis, toen het lastig was om alles uit het seizoen te halen. Deze gemeentelijke beleidswijzigingen betreffen blijvende regelingen. Op deze manier kunnen minicampings eventueel ook jaarrond de exploitatie verbeteren. Hierdoor is er ook meer mogelijk op het gebied van verduurzaming en is een uitbreiding van het aantal eenheden hier niet direct voor nodig.



### Exploitatie

Het voorstel, van 25 naar 40 eenheden, is voornamelijk gebaseerd op de exploitatie van de minicampings. Het is met maximaal 25 eenheden in de meeste gemeenten een nevenactiviteit. Dit maakt dat er beperkt inkomsten uit voortkomen. Hierdoor zijn volgens Vekabo investeringen in vernieuwing, verduurzaming en kwaliteit lastiger terug te verdienen. Er wordt aangegeven dat het vergroten van het aantal eenheden de exploitatie kan verbeteren en helpen bij het doen van investeringen. Andere mogelijkheden worden hieronder verder uitgewerkt.

Bij de marktwerking van vraag en aanbod is prijs de eerste 'knop' waar je als ondernemer aan kan draaien. Deze knop is door Vekabo buiten beschouwing gelaten bij de exploitatie ter onderbouwing van het verzoek om meer eenheden. Het verhogen van de prijs van de toeristische en vaste plaatsen op de minicamping is één, het creëren van meer beleving is een tweede aspect dat mee speelt om een hogere prijs te kunnen vragen. Het product is zeer in trek en het is een trend in de toeristische sector om te kamperen bij de boer. Als de prijzen omhoog gaan kan er ook, waar noodzakelijk, geïnvesteerd worden in de voorzieningen die dat nodig hebben. Kwaliteit toevoegen kan ook door het creëren van de juiste beleving. Op dit moment is een trend 'back to basic'; hierin verlangen toeristen naar een slaapplek, back to basic, zonder alle mogelijke luxe.

Vanuit het perspectief "middenactiviteit" is het voor minicampings niet mogelijk om een aanvraag te doen naar een reguliere camping. Een minicamping kun je immers niet zomaar uitbreiden/omzetten naar een reguliere camping. Dit betekent namelijk dat sprake is van nieuwvestiging, met de bijbehorende regels. Je gaat namelijk in het provinciale beleid van de categorie 'kleinschalig kamperen' en artikel 2.14 naar de categorie 'verblijfsrecreatie' en daarop zijn artikel 2.10 en 2.11 van de provinciale verordening van toepassing.

De huidige reguliere campings zullen ook investeringen moeten doen voor verduurzaming van hun bedrijf. Door het voorzieningenniveau van een deel van deze campings zijn de investeringen daar verhoudingsgewijs groter dan op minicampings. Dit zal verdisconteerd moeten worden in de prijs. Bovendien is er ook nog de mogelijkheid van productdifferentiatie. Hierbij denken wij vooral aan camperplaatsen op de toeristische plaatsen. Deze markt is enorm aan het groeien. Dit vraagt om beperkte investeringen maar ruimtelijk heeft dit een minder groot beslag dan een normale toeristische kampeerplaats met een auto en toercaravan.

Een ander aspect dat nog van belang is om te benoemen is dat verschillende banken, zoals Triodos, ABN Amro en Rabobank, maar ook de ontwikkelmaatschappij van Zeeland (Impuls Zeeland) inspelen op de trend van het verduurzamen. Ondernemers kunnen rentevermindering ontvangen bij een investering in duurzaamheid, dit geldt voor Triodos met 0,5% korting op de rente. Rabobank heeft bijvoorbeeld een RaboGroen lening. Dit is een zakelijke lening waarmee je een duurzaam of innovatief project financiert tegen een gunstige rente. De groenkorting gaat in als de overheid een groenverklaring verstrekt voor je project. Impuls Zeeland biedt ook innovatievouchers aan. Al deze verschillende middelen kunnen ondernemers ook een zetje in de rug geven om te investeren in verduurzaming van hun bedrijf, als alternatief voor het uitbreiden van de minicamping om zo meer te kunnen investeren in duurzaamheid.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd: vanuit de duurzaamheid van de minicamping als onderneming of de consequenties die het heeft op de duurzaamheid/toekomstbestendigheid van de natuur, het landschap en de toeristische sector binnen Zeeland.

### Duurzaamheid van de minicamping als onderneming:

De gast met interesse in minicampings en kleinschalig verblijf vraagt ook steeds meer comfort, waarbij duurzaamheid een belangrijke randvoorwaarde is. Vekabo heeft een exploitatieberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat 40 eenheden nodig zijn om rendabeler en meer toekomstproof te worden/blijven. Het versterken van de kwaliteit van het aanbod in combinatie met maatschappelijke doelen, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie, is economisch lastiger op bedrijven van 15 tot 25 eenheden wordt gesteld.

### Duurzaamheid met het perspectief op de natuur en toekomstbestendigheid van de verblijfsrecreatie:

De vergroting van het aantal eenheden zal er voor zorgen dat het met name in de zomer nog drukker wordt in de kustzone. Bij een dergelijk besluit zal het juist in de zomer, als de bezetting al hoog ligt, nog drukker worden rond de stranden en dorpen. Dit zorgt ook voor extra verkeer op de weg, veelal in de nabijheid van agrarische bedrijven. Dit kan leiden tot gevaarlijke drukte, mede door gecombineerd weggebruik van landbouwvoertuigen en toeristisch verkeer.

Daarnaast zullen de riolering en andere nutsvoorzieningen mogelijk een hogere belasting krijgen waardoor deze aangepast moeten worden. In het buitengebied gaat het veelal om drukriolering. Dit zou kunnen betekenen dat de rioolheffing in de gemeente omhoog moet als er hiervoor investeringen gedaan moeten worden.

Tot slot, zal een landschappelijke inpassing met aandacht van de natuur aandacht moeten hebben bij de uitbreidingen. Zodat de natuur, omgeving en leefbaarheid in balans blijven.

## Vaste accommodaties

In het overgrote deel van de gemeenten binnen Zeeland mag 20% van de eenheden bestaan uit vaste plaatsen. Alle partijen, met uitzondering van Vekabo, vinden de groei van vaste plaatsen niet wenselijk. De gemeenten waar deze beleidsregel geldt hebben duidelijk aangegeven dat de groei in aantal vaste plaatsen te groot wordt: van 5 naar 8 per minicamping als de vergroting van 25 naar 40 eenheden doorgevoerd zal worden. Op dit moment, zie eerder in deze notitie, zien we dat 16% vaste plaatsen betreft, de overige 84% zijn toeristische kampeerplaatsen.

Er komt een grotere ruimtelijke druk op het gebied door meer vaste accommodaties. Bovendien zien we nu ook dat er sprake is van oneigenlijk gebruik zoals van huisvesting van arbeidsmigranten (in het winterseizoen). Bij een groei van vaste plaatsen verwachten de gemeenten ook een groei van deze huisvesting en de hierbij gepaard gaande extra kosten voor handhaving. Het ligt voor de hand om bij het mogelijk vergroten van het aantal vaste plaatsen dit alleen te doen onder strikte voorwaarden, en hiermee niet huisvesting te creëren voor strijdig gebruik van recreatie-eenheden.

### **Draagvlak vanuit de stakeholders**

De meerderheid van de stakeholders die we hebben gesproken, staat niet positief tegenover het voorstel of zien in ieder geval veel haken en ogen aan de uitvoering ervan. Met name aan de kust wordt eigenlijk geen mogelijkheid gezien om mee te gaan in de uitbreiding van het aantal eenheden. De voordelen voor de huidige minicampings wegen daar niet op tegen de nadelen voor het hele gebied. In het achterland zijn de gemeenten over het algemeen eerder geneigd mee te gaan in het voorstel, al zien zij niet direct de behoefte vanuit de ondernemers. De gebruikte en ongebruikte ruimte is ook heel erg verschillend per gemeente. Met gebruikte ruimte bedoelen we de ruimte die al is ingevuld met een minicamping en met ongebruikte ruimte bedoelen we de agrariërs en woningen die de mogelijkheid hebben om een minicamping te beginnen, maar deze optie nog niet hebben gebruikt. In de gebruikte en ongebruikte ruimte zit een groot verschil, met name tussen de gemeenten met een grote kustzone en de gemeenten in het achterland. In de kustgemeenten is er nog maar weinig ongebruikte ruimte beschikbaar en in het achterland is er nog erg veel ongebruikte ruimte beschikbaar. Voor de kustzone bij kustgemeenten wordt daarom eerder de vraag gesteld of de minicampings überhaupt vergroot kunnen worden. Voor het achterland is dit minder het geval en is er ook weinig aanvraag bij de gemeente gedaan voor het ontwikkelen van nieuwe minicampings.

### **Overige aandachtspunten**

Naast wat hierboven beschreven is, zijn er door verschillende stakeholders nog diverse aandachtspunten benoemd die ook in de overweging mee moeten worden genomen:

- Er is geen overleg geweest binnen TOZ om dit voorstel middels een zienswijze voor te leggen bij de provincie. Op dit onderwerp is dan ook een spanningsveld ontstaan binnen deze overlegstructuur. Algemeen is voor de overige TOZ organisaties, maar ook bij de andere stakeholders, hier geen draagvlak voor;
- Het voorstel sluit onvoldoende aan bij provinciaal beleid (zie hoofdstuk 3) en natuurdoelen. Juist dit beleid is middels samenwerking met veel stakeholders – waaronder Vekabo - tot stand gekomen en hiervoor is veel draagvlak;
- Het voorstel staat haaks op de collegeprogramma's en de visie(s) toerisme van veel gemeenten;
- De trend dat campings worden getransformeerd naar recreatieparken met vaste accommodaties voor verhuur wat meer vraagt van de omgeving door de jaarrond exploitatie.
- Toeristisch kamperen (met het eigen kampeermiddel) was steeds minder populair. De focus bij veel minicampings ligt op het toeristisch kamperen. Sinds 2017 is het toeristisch kamperen echter weer populairder geworden. Gedurende de coronacrisis heeft een recordverkoop van caravans en campers plaatsgevonden. Naar verwachting zet de stijgende lijn door.
- De diversiteit aan vraagstukken bij dit onderzoek maakt het geheel complex. Het vergroten van het aantal eenheden zou alleen onder strikte voorwaarden kunnen, zowel gekoppeld aan economische, maatschappelijke- en natuurdoelen.
- Een ondernemer kan de overstap maken van een minicamping naar een reguliere camping. Dit wordt gezien als nieuwvestiging. Het is immers een ander verblijfsproduct. Nieuwvestiging is een lastig proces en kan alleen onder bepaalde voorwaarden. Hiermee creëer je wel een eerlijk en gelijk speelveld. Een aantal leden van Vekabo heeft deze stap ook al genomen.

Het verhogen van eenheden op minicampings heeft veel consequenties/impact die veel verder gaan dan alleen de minicampings zelf. Daarom kent het geen draagvlak. Dergelijke ontwikkelingen kunnen niet, zonder strikte voorwaarden en overleg met alle stakeholders, zoals bij andere beleidstrajecten (vb kustvisie).

## Hoofdstuk 6: conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven wij eerst een overzicht van de voor- en nadelen van het vergroten van het aantal eenheden van 25 naar 40. Dit resulteert in de conclusies en een aanbeveling ten aanzien van de onderzoeksvraag.

### Voor- en nadelen

Aansluitend op het vorige hoofdstuk benoemen we hier de voordelen en nadelen.

De volgende **voordelen** zijn benoemd:

1. Voordelen voor de exploitatie van minicampings. Zeker bij agrarische bedrijven (die het de laatste jaren lastig hebben) zijn wel extra inkomsten gewenst. Die zouden op deze manier kunnen worden gegenereerd;
2. De uitbreiding in het aantal eenheden kan bijdragen aan het ontdekken van het achterland. Dit is slechts van toepassing indien er geen uitbreiding bij de kustgemeenten kan plaatsvinden;
3. Met name in het achterland wordt ingezet op meer toeristische overnachtingen. Een uitbreiding in het aantal eenheden zorgt er hoogstwaarschijnlijk voor dat het aantal verblijfseenheden groeit (hoewel nog veel capaciteit niet gebruikt is). Niet alleen kunnen bestaande bedrijven uitbreiden, maar ook wordt het vermoedelijk voor een aantal ondernemers aantrekkelijker om een minicamping te starten;
4. Een verwachte kwalitatieve vooruitgang van het product kamperen bij de boer in Zeeland, m.n. indien er kwalitatieve voorwaarden gekoppeld worden aan de uitbreiding;
5. Maakt investeren in duurzaamheid en kwaliteitsverbetering mogelijk/makkelijker

Daarnaast zijn er ook **nadelen** genoemd:

1. Minicampings zijn nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven of op woonbestemmingen. Door de verhoging van eenheden is er geen sprake meer van nevenactiviteit maar gaat het richting hoofdactiviteit. Hiermee wordt het meer een regulier recreatiebedrijf zonder hierop getoetst te worden;
2. De verhoging past niet in het huidige beleid (met balans, spreiding, diversiteit, kwaliteit versus kwantiteit), een onderdeel hiervan is het Toekomstbeeld Bestemming Zeeland 20230 waarmee zeer recent nog GS en de meeste gemeenten hebben ingestemd;
3. Geen draagvlak bij overige stakeholders;
4. Diversiteit van het verblijfsaanbod verslechtert door het vergroten van het aantal eenheden van minicampings. Het aanbod komt dicht bij het reguliere aanbod aan campings te liggen. De nevenactiviteit wordt een midden- c.q. hoofdactiviteit. Hierdoor zal het hoogstwaarschijnlijk ook nodig zijn om de regelgeving omtrent minicampings meer richting de regelgeving voor regulier aanbod op te schuiven en dus extra voorwaarden te verbinden aan minicampings;

5. Onderscheidend product van de minicamping, met de hiertoe behorende belevingscomponent wordt minder groot. De terreinen komen meer overeen met reguliere kampeerterreinen;
6. Meer verkeer op de weg, veelal rondom agrarische bedrijven. Dit kan leiden tot gevaarlijke drukte, mede door gecombineerd weggebruik van landbouwvoertuigen en toeristisch verkeer;
7. De riolering (e.a. nutsvoorzieningen) kent mogelijk een hogere belasting als het voorstel door gaat. Dit zou kunnen betekenen dat de rioolheffing in de gemeente omhoog moet als er hiervoor investeringen gedaan moeten worden. In het buitengebied gaat het veelal om drukriolering;
8. Door de uitbreiding – ook van vaste plaatsen - is er meer kans op verspreide jaarrond verstening van het landschap. Ruimtelijk is dat moeilijker inpasbaar;
9. Op sommige plaatsen is de recreatieve druk al erg groot. Een uitbreiding in het aantal eenheden zorgt ervoor dat het juist op deze plaatsen nog drukker zal worden. De draagkracht van sommige gebieden (met name Natura 2000) lijkt de grens bereikt te hebben.

### Conclusies en aanbevelingen

- **Wat een 'simpel verzoek' leek, blijkt een complex vraagstuk met een grote impact.** Dit komt met name door alle aspecten die komen kijken bij het vergroten van het aantal eenheden op een minicamping. Draagkracht van de regio, en draagvlak bij de stakeholders en de omgeving spelen een rol. De locatie en de ligging zijn van groot belang. De gevolgen voor het overige aanbod van minicampings maar ook de reguliere campings zijn belangrijk. De ontwikkelingen van verkeer in het buitengebied, openbare ruimte en riolering, hebben invloed bij potentiële uitbreidingen. De impact van (meer) vaste accommodaties in het landschap en de daarbij behorende landschappelijke inpassing; het zijn allemaal zaken waar rekening mee gehouden zal moeten worden.
- **Het merendeel van de stakeholders is tegen het voorstel wat daarom geen draagvlak heeft.** Het merendeel van de gemeenten en andere stakeholders is tegen de vergroting van het aantal eenheden voor minicampings. Veel gemeenten in het achterland hebben te maken met een klein aantal minicampings, er is in de afgelopen jaren weinig vraag naar nieuwe minicampings en zeker niet naar het vergroten hiervan. Dit maakt dat veelal alle gemeenten uit het achterland aangeven geen vraag naar vergroting van 25 eenheden te hebben, met als conclusie geen behoefte om met dit voorstel mee te gaan. Een aantal andere gemeenten uit het achterland zijn neutraal of voor het voorstel van vergroting, met name door de verwachting dat het voor hen weinig invloed zal hebben. Er is geen draagvlak voor uitbreiding in de kustgemeenten onder de stakeholders. Waar de behoefte ligt op het gebied van het vergroten van het aantal eenheden op minicampings, voornamelijk in de kustzone, willen in ieder geval de gemeenten zelf geen uitbreiding. Dit om verschillende redenen zoals in de vorige hoofdstukken toegelicht. Bovendien zou, als het overal toegestaan zou worden, het "achterland" last krijgen omdat minicampings in de kustgemeenten gasten zouden wegtrekken. Hierdoor zal er minder spreiding zijn, waardoor ook de draagkracht in de kustzone en het draagvlak onder stakeholders onder druk komt te staan.
- **Het beste om het provinciaal te regelen in plaats van gemeentelijk.** De provincie Zeeland bepaalt of steden en dorpen kunnen uitbreiden. De provincie bepaalt ook waar agrarische en natuurgebieden en recreatieve voorzieningen komen, zeker in een provincie als Zeeland met toerisme als één van de belangrijke economische motors. Een regie vanuit de provincie is dus gewenst, zeker gezien de vele ongebruikte capaciteit. Voor de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland is het aantal eenheden op

minicampings op gemeenteniveau geregeld, echter is dit voor de provincie Zeeland niet wenselijk gezien de grote verschillen in de ruimtelijke bepaling en impact.

Onze **conclusie** op basis van bovenstaande:

het voorstel van het vergroten van het aantal eenheden voor mini minicampings van 25 naar 40 eenheden heeft geen toegevoegde waarde voor het totale verblijfsrecreatief product in de provincie Zeeland en heeft geen draagvlak.

### **Aanbeveling**

Wij adviseren het aantal eenheden voor minicampings te behouden op maximaal 25 eenheden.

## Bijlagen

### Bijlage A: overzicht stakeholder interviews

| Gemeente/stakeholder              | Geïnterviewden |
|-----------------------------------|----------------|
| Hulst                             | [Redacted]     |
| Noord-Beveland                    | [Redacted]     |
| Veere                             | [Redacted]     |
| Goes                              | [Redacted]     |
| Borsele                           | [Redacted]     |
| Kapelle                           | [Redacted]     |
| Reimerswaal                       | [Redacted]     |
| Schouwen-Duiveland                | [Redacted]     |
| Terneuzen                         | [Redacted]     |
| Tholen                            | [Redacted]     |
| Vlissingen                        | [Redacted]     |
| Impuls Zeeland                    | [Redacted]     |
| KHN                               | [Redacted]     |
| Hiswa-RECRON                      | [Redacted]     |
| Stichting Duinbehoud              | [Redacted]     |
| ZMF                               | [Redacted]     |
| Stichting Het Zeeuwse Landschap   | [Redacted]     |
| Staatsbosbeheer                   | [Redacted]     |
| Rijkswaterstaat                   | [Redacted]     |
| ZLTO                              | [Redacted]     |
| Eiland Marketing                  | [Redacted]     |
| NKC                               | [Redacted]     |
| SVR Stichting Vrije Recreatie     | [Redacted]     |
| Stichting strandexploitatie Veere | [Redacted]     |

*\*Gemeente Sluis en gemeente Middelburg konden in de tijdsplanning geen tijd vrijmaken voor de interviews.*

## **Bijlage B: overzicht definitie minicamping (beleid) provincie Zeeland en per gemeente**

Voordat we ingaan op het gemeentelijk beleid geven we hier kort een overzicht van het provinciale beleid, Omgevingsverordening Zeeland 2018:

### **Artikel 2.14 Kleinschalig kamperen**

In dit artikel worden enkele concrete onderdelen van het provinciale beleid voor kleinschalig kamperen geregeld. Gezien het grote aantal minicampings in de provincie, de betekenis voor de bijdrage aan de differentiatie van het toeristisch product en het behoud van een landschappelijk aantrekkelijke omgeving (ruimtelijke kwaliteit) worden deze onderdelen van het recreatiebeleid als provinciaal belang aangemerkt. Het doel bij het kleinschalig kamperen is uit te gaan van toeristisch kamperen (gebruik van niet permanente kampeermiddelen). Ten hoogste 5 kampeermiddelen zijn permanent toegestaan.

### **Artikel 2.14 Kleinschalig kamperen**

- In een bestemmingsplan waarin kleinschalige kampeerterrainen worden toegelaten of waarin voor deze terreinen regels worden gegeven worden zodanige regels gesteld dat op deze terreinen ten hoogste 25 kampeermiddelen zijn toegelaten, waarvan 20% met een maximum van 5 kampeermiddelen permanent zijn toegestaan.
- In afwijking van het eerste lid mag de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande situatie positief worden bestemd.

Met kleinschalige kampeerterrainen zoals vermeld onder hh worden bedoeld de kleinere kampeerterrainen in de provincie waarbij toestemming is verleend voor het plaatsen van in principe niet meer dan 10 tot 25 kampeermiddelen met inbegrip van de kampeerterrainen waarvoor in het verleden ontheffing is verleend ingevolge artikel 8, tweede lid onder a van de Wet op de openluchtrecreatie zoals deze destijds luidde. In bestemmingsplannen zijn deze terreinen veelal geregeld onder de noemer "kleinschalig kamperen" of "kamperen bij de boer".

Onder de tweede kolom 'definitie minicamping' zijn per gemeente de drie belangrijkste beleidspunten meegenomen, namelijk:

1. Bestemming(en) waar een minicamping geëxploiteerd mag worden;
2. Maximaal aantal eenheden (combinatie toeristische- en vaste plaatsen);
3. Maximaal aantal vaste eenheden.



| Gemeente | Definitie 'minicamping'  | Toevoegingen/randvoorwaarden   |
|----------|--|--|
| Borsele  | 1. Nevenactiviteit voor agrariërs;<br>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;<br>3. 20% permanente eenheden.<br><br>Informatie uit: Omgevingsplan Buitengebied Borsele | <b>Artikel 144.4 Aanvullende voorwaarden kleinschalige kampeerterreinen</b><br>Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden de volgende aanvullende regels: <ul style="list-style-type: none"> <li>• naast de standplaatsen voor kampeermiddelen moeten ook de parkeervoorzieningen middels passende beplantingsvormen worden ingepast in het landschappelijk beeld;</li> <li>• de beplantingsvormen worden afgestemd op de voor de Zak van Zuid-Beveland karakteristieke boerenerven; een sobere en bij de streek passende vormgeving is gewenst;</li> <li>• aanvullend op de regels voor de erfbeplantingen moet één of meer van de volgende streekeigen elementen aan de terreininrichting worden toegevoegd:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• boomweiden/boomrijen/boomgroepen/solitaire bomen;</li> <li>• boomgaard met hoogstamfruitbomen;</li> <li>• vogelbosje (struweel);</li> <li>• hagen;</li> <li>• facultatief kunnen bijvoorbeeld ook drinkputten deel uitmaken van de inrichting.</li> </ul> </li> </ul>  |
| Hulst    | 1. Nevenactiviteit voor agrariërs;<br>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;<br>3. 20% permanente eenheden.<br><br>Informatie uit: Bestemmingsplan buitengebied       | <b>Bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied.</b><br><b>-Bij een agrarische bestemming zijn standaard 15 kampeerplaatsen toegestaan.</b><br><br><b>Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van grootschaliger kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf op en / of in aansluiting op een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per agrarisch bedrijf bedraagt het aantal standplaatsen maximaal 25;</li> <li>• kleinschalig kamperen vindt uitsluitend plaats in het zomerseizoen;</li> <li>• de standplaatsen zijn gesitueerd op of binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak;</li> <li>• permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;</li> <li>• de bouwhoogte van kampeermiddelen bedraagt maximaal 3,5 meter;</li> <li>• sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak de oppervlakte van gebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>• parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;</li> <li>• de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt minimaal 25 meter;</li> <li>• ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï niet meer bedragen dan 48 dB;</li> <li>• afwijking voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming '<a href="#">Natuur</a>' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;</li> <li>• er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke</li> </ul> |

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
|                    |   | inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.  |
| Kapelle            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 25 plaatsen;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Bestemmingsplan buitengebied</p>   | <p>3.5.3 Minicamping</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder i voor het toevoegen van de functieaanduiding 'minicamping' en / of het bouwen van sanitaire voorzieningen en / of een recreatieruimte voor een minicamping aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ontheffing wordt verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen;</li> <li>• ontheffing wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen;</li> <li>• de bouwhoogte van het sanitairgebouw en / of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;</li> <li>• het totale oppervlak van sanitairgebouwen en / of recreatieruimten bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>• sanitairgebouwen en / of recreatieruimten zijn uitsluitend direct grenzend aan het bouwvlak toegestaan;</li> <li>• ontheffing wordt niet verleend: <ul style="list-style-type: none"> <li>o binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;</li> <li>o binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Water-Deltawater;</li> <li>o binnen een afstand van 100 meter van de plangrens rond de kernen en verblijfsrecreatieterreinen;</li> </ul> </li> <li>• voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten; de breedte van de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste 10 meter; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;</li> <li>• ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;</li> <li>• ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;</li> <li>• indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 40.</li> </ul> |
| Schouwen-Duiveland | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Bestemmingsplan buitengebied Schouwen-Duiveland</p> | Verscheidenheid aan regels voor minicampings. Zie bestemmingsplan buitengebied Schouwen-Duiveland   |
| Veere              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot</li> </ol>   | Verscheidenheid aan regels, met meerdere herzieningen voor minicampings. Zie bestemmingsplan buitengebied Veere.  |

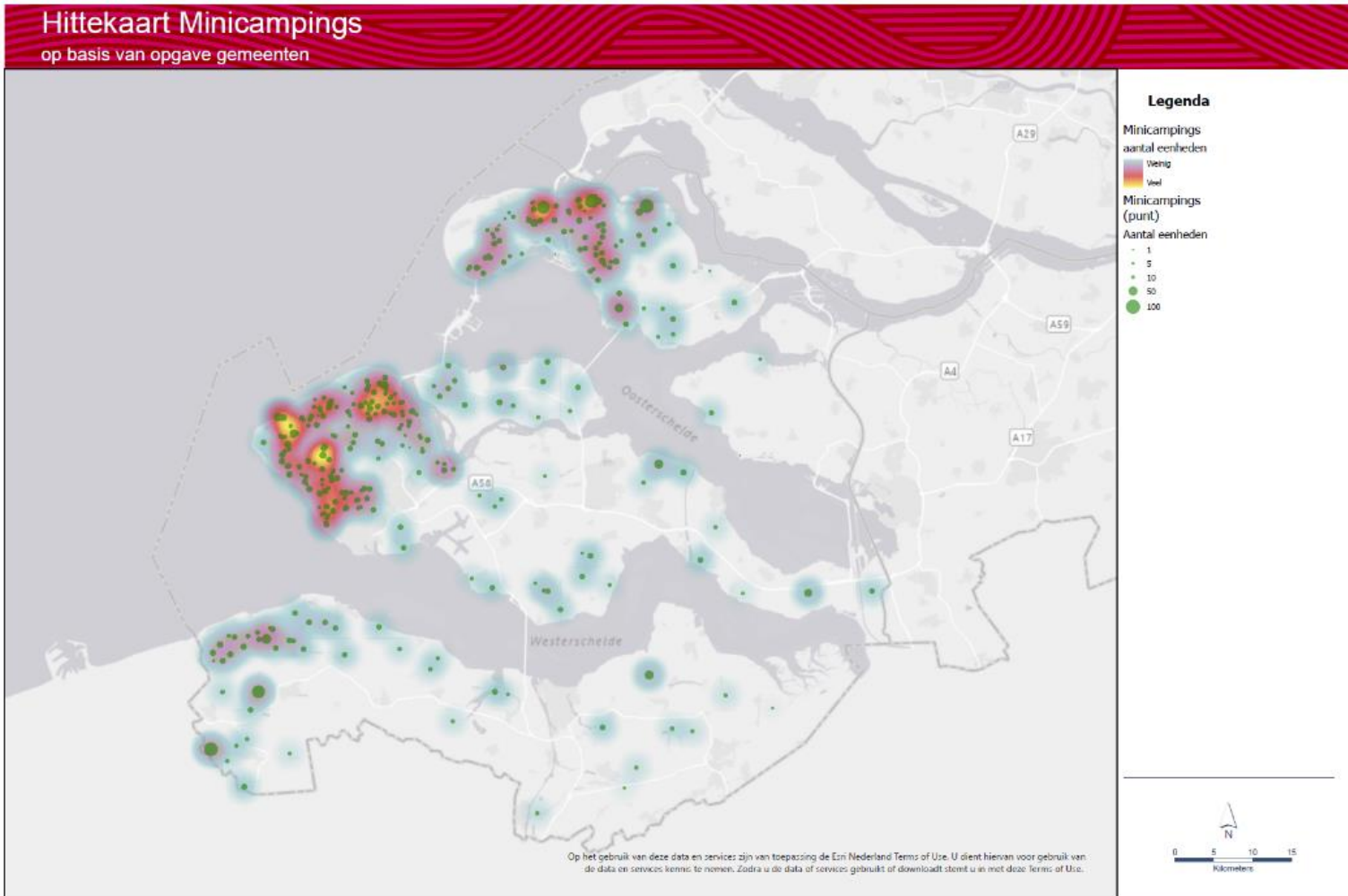
|                |  |  |
|----------------|--|--|
|                | <p>maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</p> <p>3. 20% permanente eenheden.</p> <p>Informatie uit: Bestemmingsplan buitengebied Veere</p>  |  |
| Noord-Beveland | <p>1. Nevenactiviteit voor agrariërs en <i>binnen de bestemming wonen</i>.</p> <p>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</p> <p>3. 20% permanente eenheden.</p> <p>Informatie uit: Regels met betrekking tot kleinschalig kamperen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2013"</p> | <p>3.5.10 Nieuw kleinschalig kampeerterrein:<br/>Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub a voor een nieuw kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het kampeerterrein moet worden aangesloten op de riolering;</li> <li>- voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing' en 'watertoets' conform bijlage 1;</li> <li>- bij meer dan 15 standplaatsen voldaan moet worden aan het toetsingscriterium 'verevening' conform bijlage 1 van het bestemmingsplan;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.</li> </ul> <p>3.5.9 Uitbreiding kleinschalige kampeerterreinen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub b voor het uitbreiden tot maximaal 25 standplaatsen, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing', 'watertoets' en 'verevening' conform bijlage 1 van het bestemmingsplan.</li> </ul> |
| Tholen         | <p>1. Nevenactiviteit voor agrariërs en <i>binnen de bestemming wonen</i>;</p> <p>2. Maximaal 15 plaatsen (woonbestemming), uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden (alleen voor agrariërs);</p> <p>3. 20% permanente eenheden.</p> <p>Informatie uit: Beleidsregels camperplaatsen en kleinschalig kamperen</p> | <p>Beleidsregels kleinschalig kamperen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalig kamperen is toegestaan in het buitengebied, zowel bij een agrarische bestemming (met bouwvlak) als bij een woonbestemming, op voorwaarde dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten bij</li> <li>• bestaande bebouwing.</li> <li>• Maximum aantal standplaatsen bij woonbestemming is 15. In combinatie met camperplaatsen geldt</li> <li>• een gezamenlijk maximum aantal standplaatsen van 15.</li> <li>• Maximum aantal standplaatsen bij agrarische bestemming is 25 met een maximum van 15</li> <li>• camperplaatsen.</li> <li>• De kampeerplaatsen zijn jaarrond toegestaan.</li> <li>• Het kampeerterrein moet landschappelijk worden ingepast.</li> <li>• Ten hoogste 25 standplaatsen voor kampeermiddelen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20%</li> <li>• permanente standplaatsen; de overige standplaatsen zijn niet-permanent.</li> <li>• Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.</li> </ul>  |
| Terneuzen      | <p>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</p> <p>2. Maximaal 15 plaatsen, uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</p> <p>3. 20% permanente eenheden.</p>  | <p><b>3.1.2.2 Soort kampeermiddelen</b><br/>Gasten zijn steeds vaker op zoek naar 'bijzondere overnachtingsplekken'. Dit biedt een andere kampeerervaring dan een overnachting in een "normale" tent of caravan. Het is dus een kans om deze overnachtingsplekken aan te bieden. Het plaatsen van een blokhut, tipitent, stacaravan, tenthuisje, pipowagen of trekkershut e.d is dan ook toegestaan.</p> <p><b>3.1.2.4 Duur van het kampeerseizoen</b></p>   |

|            |  |  |
|------------|--|--|
|            | <p>Informatie uit: Beleidsregels minicampings.</p>   | <p>Uit gesprekken met de campinghouders blijkt dat er de wens is het kampeerseizoen te verlengen. Onder andere door betere kampeervoorzieningen en het steeds langere kampeerseizoen is er steeds meer vraag naar overnachtingen op een minicamping buiten het seizoen 1 maart – 31 oktober. Ook op de gemeentelijke camperplaatsen is deze trend terug te zien. We stellen daarom voor kampeerseizoen te verlengen naar 1 januari – 31 december (jaarrond). In de bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat kampeermiddelen niet gebruikt mogen worden voor andere dan recreatieve doeleinden. Het is nadrukkelijk de bedoeling om permanente bewoning tegen te gaan.</p>   |
| Sluis      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Beleidsregels kleinschalig kamperen</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kampeermiddelen worden binnen of direct grenzend aan het (agrarisch) bouwvlak gesitueerd;</li> <li>• Het kleinschalige kampeerterrein is voorzien van een goede landschappelijke inpassing;</li> <li>• Het kleinschalig kampeerterrein is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch bouwvlak, een en ander zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn eveneens vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied;</li> <li>• Per uit te breiden eenheid boven de 15 eenheden wordt een vereveningsbijdrage van €800,- vastgesteld.</li> <li>• Het college weigert de vergunning, indien het maximale aantal van 20 vergunningen in het kustgebied wordt overschreden. Het kustgebied is het gebied ten noorden van de provinciale weg N675.</li> </ul>  |
| Goes       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Buitengebied 2010 Goes</p>              | <p>Voor de volgende ontwikkelingen is het principe van verevening van toepassing: Bij de uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen van 15 naar 25 eenheden: - een vereveningsbijdrage van € 800,- per extra eenheid; - indien gekozen wordt voor een gezamenlijke investering van een aantal ondernemers in de toegankelijkheid van het landelijk gebied: € 500,- per extra eenheid.</p>  |
| Middelburg | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Buitengebied Middelburg</p>             | <p><b>5.6.7 Uitbreiding minicamping</b></p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.5 onder b, voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen op een minicamping, met inachtneming van de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;</li> <li>B. permanente standplaatsen voor kampeermiddelen zijn niet toegestaan;</li> <li>C. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de minicamping op het eigen terrein, waarbij het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;</li> <li>D. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 meter; indien de afstand van de minicamping tot de meest nabij gelegen woning van derden in de bestaande situatie reeds minder dan 50 meter bedraagt, mag deze afstand door toepassen van de ontheffing niet verkleinen;</li> </ol> |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
|             |   | <p>E. buiten het bestemmingvlak is aansluitend een terrein van ten minste 1 ha ten behoeve van de minicamping in eigendom of in pacht bij het betreffende bedrijf;</p> <p>F. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;</p> <p>G. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 7 meter, alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschapsdeskundige;</p> <p>H. ontheffing wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;</p> <p>I. ontheffing wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;</p> <p>J. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 1.</p> |
| Reimerswaal | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs en <i>binnen de bestemming wonen</i>;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Buitengebied 2022 Reimerswaal</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze keuze is gemaakt omdat er, als 25 eenheden rechtstreeks worden toegestaan wordt, geen grondslag meer ligt voor de vereveningsbijdrage voor recreatieve standplaatsen. De voorwaarden waaraan voldaan moeten worden om uit te breiden zijn: adequate landschappelijke inpassing en een investering in de ruimtelijke kwaliteitswinst.</li> <li>• Minicampings kunnen ontstaan bij agrarische bedrijven of bij woonbestemming.</li> </ul> <p>Specifieke voorwaarden voor zowel agrarische bedrijven als woonbestemming, zie Buitengebied 2022 Reimerswaal.</p>   |
| Vlissingen  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nevenactiviteit voor agrariërs;</li> <li>2. Maximaal 15 plaatsen uitbreiding mogelijk tot maximaal 25 plaatsen onder voorwaarden;</li> <li>3. 20% permanente eenheden.</li> </ol> <p>Informatie uit: Buitengebied Vlissingen</p>  | <p><b>3.6.3 Uitbreiding terrein kleinschalig kamperen</b></p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.5 onder b, voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen op een terrein voor kleinschalig kamperen, met inachtneming van het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;</li> <li>b. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het terrein voor kleinschalig kamperen op het eigen terrein, waarbij het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;</li> <li>c. de afstand tussen een terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 50 meter; indien de afstand van het terrein voor kleinschalig kamperen tot de meest nabij gelegen woning van derden in de bestaande situatie reeds minder dan 50 meter bedraagt, mag deze afstand door toepassing van de ontheffing niet verkleinen;</li> <li>d. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;</li> </ol>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 meter, in nieuwe situaties bedraagt de minimale breedte 10 meter, alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschaps- en natuurdeskundige;</p> <p>f. ontheffing wordt slechts verleend indien zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf ter plaatse van het bouwvlak; alvorens tot wijziging over te gaan vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een deskundige;</p> <p>g. ontheffing wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;</p> <p>h. bij het toepassen van deze bevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze planregels.</p> |
|--|--|--|

## Bijlage C: hittekaart minicampings provincie Zeeland



Datum: 22-2-2022

Deze notitie is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang ZKA Leisure Consultants als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.



ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 50

[Info@zka.nl](mailto:Info@zka.nl)[www.zka.nl](http://www.zka.nl)