

# SLUIS

Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen  
*Toetsing en inspiratie*

Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

opdrachtgever:  
nummer:  
datum:  
referte:

Gemeente Sluis  
1714.009063.50  
19 december 2013  
ing. J.A. van Broekhoven

# INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>4</b>
<b>Deel 1 - Toetsingskader</b>	<b>6</b>
Landschappelijke inpassing	6
Alternatieve landschappelijke inpassing	6
Beeldkwaliteit bouwwerken voor recreatief nachtverblijf	7
Tot slot	7
<b>Deel 2 - Inspiratiekader</b>	<b>8</b>
Netto/bruto verhouding	8
Oppervlakten en kavelinrichting	8
Parkeren	9
Onderlinge afstanden (brandveiligheid)	9

Nieuwstraat 27  
postbus 430  
4330 AK Middelburg  
T: 0118- 68 90 10  
E-mail: middelburg@rho.nl

**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



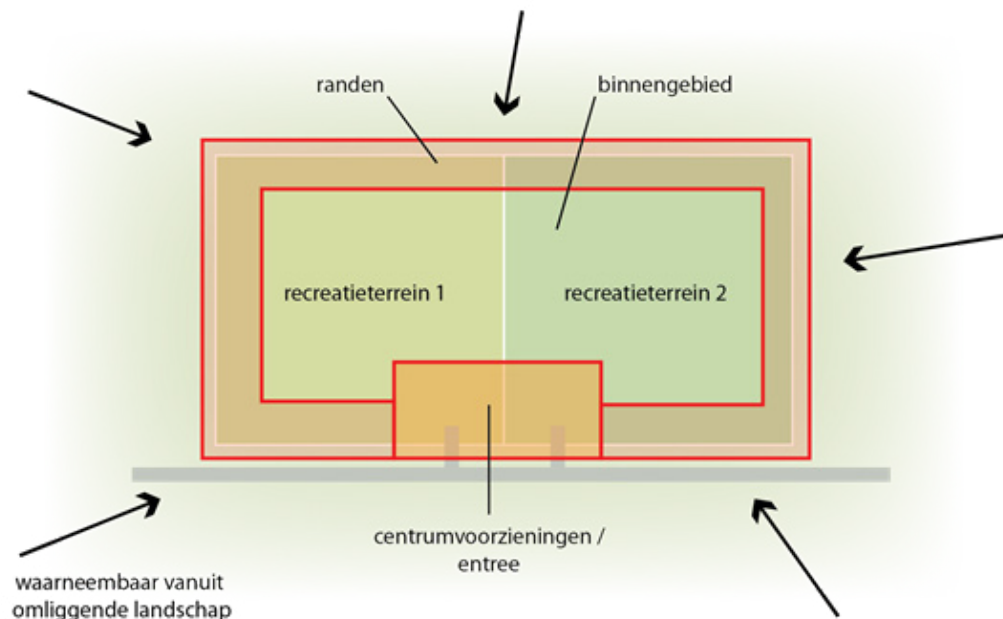
In het nieuwe bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen staat de gemeente Sluis meer vrijheden toe aan de recreatieondernemers. Voorafgaand aan het voorliggende bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is de Kadernota recreatief verblijf op 19 april 2012 vastgesteld. In deze nota zijn beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Hier wordt onder meer aangegeven dat productdifferentiatie steeds belangrijker wordt. Gezien de trends binnen de recreatiesector is het dan ook gewenst om ondernemers de mogelijkheid te geven voor productdifferentiatie. Het is aan de ondernemer om te bepalen welk type verblijfsrecreatie(verblijf) hij wil aanbieden op zijn kampeerterrein. Tot op heden werd voor de reguliere kampeerterreinen in het gemeentelijke beleid onderscheid gemaakt naar soort standplaats. In het bestemmingsplan is dit onderscheid losgelaten. Dit betekent meer flexibiliteit en geeft de ondernemer veel meer vrijheid dan dat voorheen mogelijk was.

Het loslaten van het onderscheid tussen het type recreatieverblijven betekent ook een mogelijke omslag van het aangeboden recreatief product. Dit kan binnen de gemeente Sluis leiden tot eventuele ruimtelijke situaties die ongewenst zijn. De gemeente wil graag sturing geven zodat ruimtelijke excessen worden voorkomen, maar de ondernemer ook niet te veel beperken.

Door het toepassen van een goede landschappelijke inpassing kunnen ruimtelijke excessen voorkomen worden. Als de ondernemer de landschappelijke inpassing wil veranderen dan is dit alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden. In voorliggende rapportage wordt in Deel 1 - Toetsingskader hierop ingegaan.

In Deel 2 – Inspiratiekader worden handvatten gegeven hoe ondernemers de ruimtelijke kwaliteit op hun terrein kunnen verbeteren. Dit vormt deel vormt geen toetsingskader.

# RUIMTELIJKE KWALITEIT



Figuur 1 Deelgebieden schematisch weergegeven.

## Regeling voorheen geldend bestemmingsplan versus bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen

Op basis van het voorheen geldende beleid zijn er verschillende type kampeerterreinen binnen de gemeente Sluis:

- terreinen met toeristische standplaatsen: alleen standplaatsen ten behoeve van toeristisch kamperen in kampeermiddelen zoals een tent of toercaravan;
- terreinen met permanente standplaatsen: standplaatsen ten behoeve van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
- terreinen waarbij sprake is van een combinatie van toeristische en permanente standplaatsen.

In de voorheen geldende bestemmingsplannen werd onderscheid gemaakt naar soort standplaats op het terrein. In het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen is dit onderscheid losgelaten. Het is aan de ondernemer om te bepalen welk type verblifsrecreatie(verblijf) hij wil aanbieden op zijn kampeertrein.

Concreet betekent dit dat ten opzichte van de voorheen geldende situatie het ook mogelijk wordt om op een standplaats voor een toercaravan een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf (zoals een stacaravan of een recreatiewoning) vergunningsvrij te realiseren. Dit geeft de ondernemer veel meer vrijheid dan voorheen mogelijk was.

## Vergunningsvrij bouwen

Op basis van het bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen zijn de ondernemers van de reguliere kampeerterreinen vrij om zelf te bepalen welk type verblifsrecreatie zij aanbieden. Concreet betekent dit dat de kampeerterreinen de mogelijkheid krijgen om vergunningsvrij bouwwerken voor recreatief nachtverblijf te plaatsen.

Voor gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf geldt dat geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' hoeft worden aangevraagd indien het een gebouw betreft dat voldoet aan de volgende voorwaarden en dat dit ook zodanig is geregeld in het bestemmingsplan.

- Een bouwhoogte kleiner dan 5 meter.
- Een omvang minder dan 70 m<sup>2</sup>, inclusief aan- en uitbouwen.



De consequenties van deze wetswijziging zijn dat enkel het bestemmingsplan nog het toetsingskader vormt voor de situering en het aantal gebouwde recreatieve nachtverblijven. Chalets en kleine recreatiewoningen (tot 70 m<sup>2</sup>) worden niet langer door middel van een omgevingsvergunning getoetst aan bijvoorbeeld welstandseisen. Het stellen van welstandseisen (beeldkwaliteit) is alleen mogelijk als in de welstandsnota hier op wordt ingegaan.

Nu het wettelijke onderscheid tussen caravans, chalets en recreatiewoningen is komen te vervallen, kan aan deze beleidsuitgangspunten nog slechts beperkt invulling worden gegeven en dan alleen nog maar via het bestemmingsplan.

#### **Negatieve effecten op landschap voorkomen**

De vrijheid die geboden wordt aan de ondernemer, kan verregaande ruimtelijke gevolgen hebben voor zowel de landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Sluis als gevolgen voor het recreatieve product die geboden wordt. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- een landschappelijke inpassing van onvoldoende kwaliteit bij ontwikkelingen die ruimtelijk zorgen voor excessen;
- het plaatsen van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf aan de rand van een regulier kampeerterrein, waar in de huidige situatie alleen reguliere standplaatsen voor kampeermiddelen mogelijk zijn. Dit kan de zogenaamde 'witte schimmel' tot gevolg hebben;
- het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen naar bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, met als gevolg dat op het terrein
- er een verdichting aan bebouwing ontstaat door de grotere bouwmassa's van de nieuwe verblijfseenheden. Permanente verblijfseenheden vereisen grotere standplaatsen;
  - de bestaande openbare ruimte afneemt ten behoeve van grotere standplaatsen;
  - onderlinge afstanden van bouwwerken in het gedrang komen (brandveiligheid);
  - er onvoldoende parkeerruimte beschikbaar is.

De gemeente hecht waarde aan een kwalitatief goede streekeigen landschap, waarin open polders met dijken worden afgewisseld met bebouwingsconcentraties. De recreatieterreinen zijn hier onderdeel van, maar mogen niet overheersen in dit beeld. Het is daarom voor de gemeente van belang dat het ontwikkelingen van de recreatieterreinen kan volgen en soms kan sturen. Daarom verlangt de gemeente bij veranderingen aan de landschappelijke inpassing rondom het terrein dat dit zorgvuldig gebeurt.

#### **Wanneer een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf opstellen**

De verantwoordelijkheid voor een goede landschappelijke inpassing om bovenstaande onwenselijke situaties te voorkomen legt de gemeente bij de ondernemer. Voor de gemeente is met name van belang dat de randen naar het omliggende landschap goed worden ingepast, of dat er anderzijds een goede samenhang is met het landschap. Daarom wordt er een splitsing gemaakt tussen de randen van het recreatieterrein en het binnengebied.

- Randen: de waarneembare grens van het recreatieterrein gezien vanuit het omliggende landschap. Dit geldt dus niet voor aangrenzende recreatieterreinen.
- Binnengebied: het gehele overige terrein wat niet tot de randen behoort.
- Centrumvoorzieningen / entree: de centrale voorzieningen grenzend aan het landschap al dan niet gekoppeld aan de entree.

Ontwikkelingen die plaatsvinden in het binnengebied, dus niet waarneembaar zijn vanuit het omliggende landschap, worden in principe vrij gelaten aan de ondernemer.

# DEEL 1 - TOETSINGSKADER

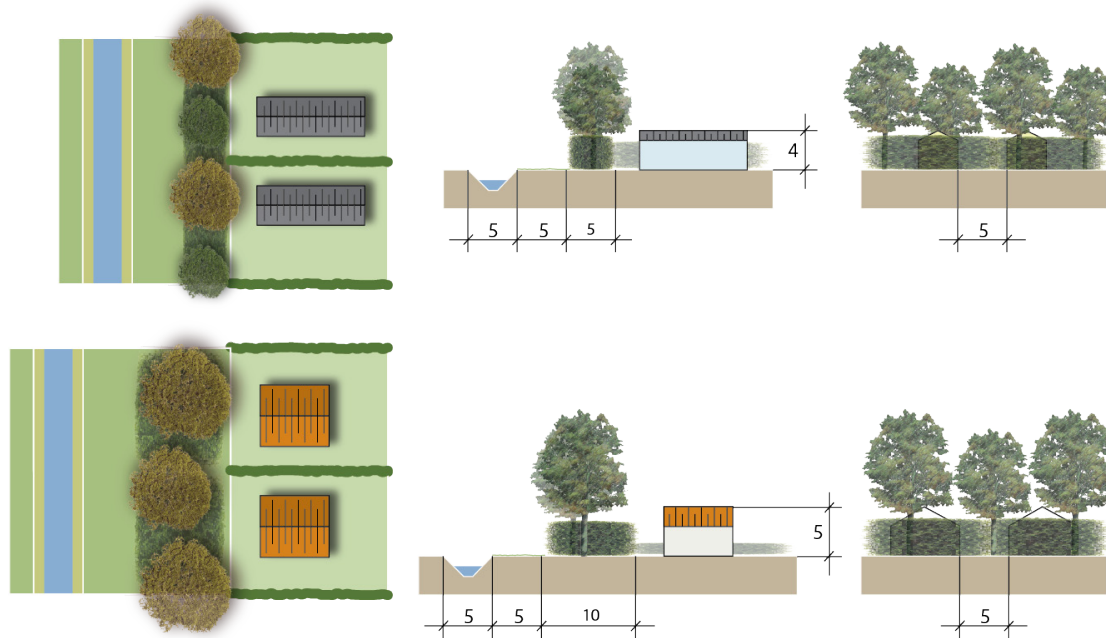
## Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van recreatieterreinen moet zorgen voor een goede inbedding in het omliggende landschap. De minimale randbeplanting is per recreatieterrein vastgelegd in het bestemmingsplan en varieert van 5 tot 10 meter. Het is niet toegestaan de daarvoor bestemde groenstrook te gebruiken voor het plaatsen van kampeermiddelen of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Variant 1 geeft een voorbeeld van een landschappelijke inpassing zoals dat binnen de gemeente veelvuldig voorkomt.

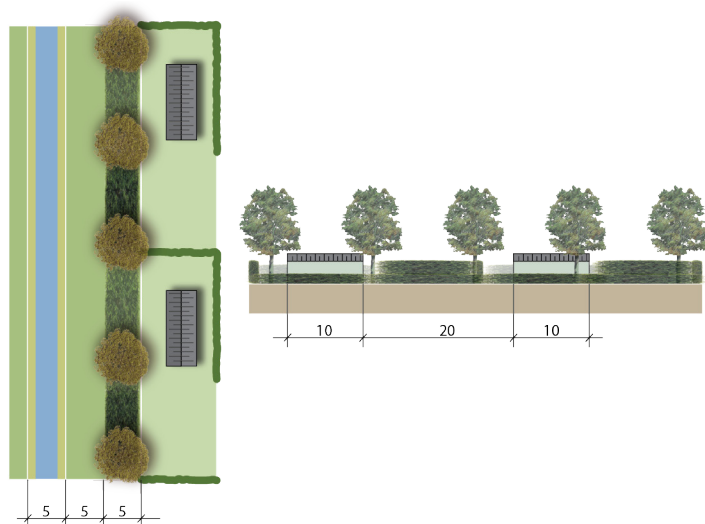
## Alternatieve landschappelijke inpassing

Het is mogelijk de landschappelijke inpassing te veranderen. De volgende voorwaarden zijn van toepassing.

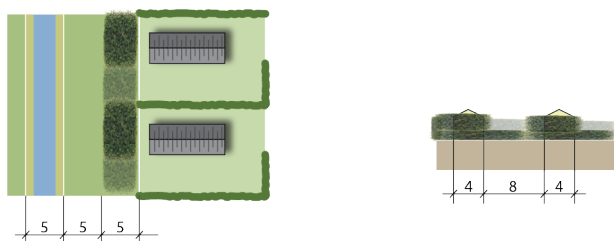
- Het is mogelijk meer openheid toe passen in de randbeplanting door middel van openingen in het gesloten geheel. Zodoende ontstaan er kijkvensters vanaf het terrein. Hierbij kan gekozen worden voor vensters vanaf de terras of tuin, of juist vanuit het bouwwerk voor recreatief nachtverblijf (varianten 2 en 3). De vensters mogen niet groter zijn dan 5 meter of er moet ook een bomenrij toegepast worden (streekeigen bomen met minimale groeihoogte van 10 meter, geplant met onderlinge afstand van maximaal 15 meter).
- Indien binnen 30 meter vanaf de rand van het terrein bouwwerken voor recreatief nachtverblijf staan of worden gerealiseerd moet de onderlinge afstand tussen de bouwwerken voldoende ruim te zijn om geen wandvorming te krijgen. Tussen de bouwwerken dient een vrije ruimte te zijn van minimaal 2 x de zichtbare wandbreedte. Bijvoorbeeld; een chalet van 4 meter breed is haaks geplaatst op de plangrens, dan moet er  $2 \times 4 = 8$  meter vrije ruimte zijn tot het volgende chalet. Hierbij wordt uitgegaan van het breedste punt van het recreatieverblijf.
- Wanneer gekozen wordt voor lage beplanting over de volledige rand (variant 4), dient een stevige bomenrij aangeplant te worden (streekeigen bomen met minimale groeihoogte van 15 meter, geplant met onderlinge afstand van maximaal 10 meter).
- Bij alle varianten is de tweede rij met verblijfseenheden, en dus



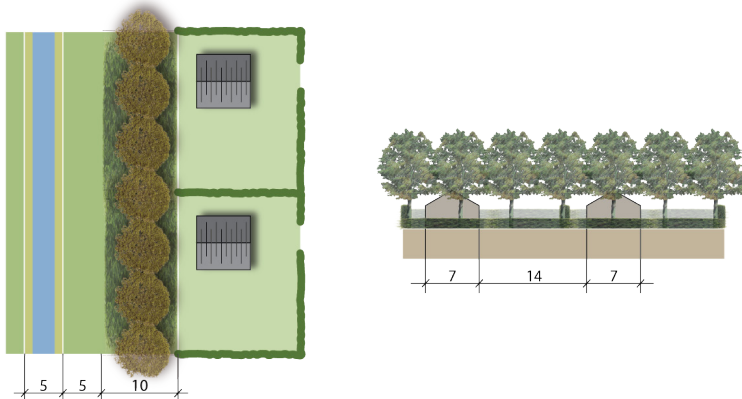
Figuur 2 Variant 1: Voorbeeld gesloten landschappelijke inpassing



**Figuur 2 Een open landschappelijke inpassing: variant 2**



**Figuur 3 Variant 3 : Een open landschappelijke inpassing: variant 3**



**Figuur 4 Een open landschappelijke inpassing: variant 4**

waarneembaar vanuit het landschap, aan het zicht onttrokken door opgaande beplanting met een minimale hoogte van 2 meter. Vanuit het omliggende landschap is dus slechts één rij met verblijfseenheden zichtbaar.

- Indien binnen 30 meter vanaf de rand van het terrein bouwwerken voor recreatief nachtverblijf staan of worden gerealiseerd dan zijn alleen natuurlijke en zachte kleuren toegestaan zoals onder het kopje Beeldkwaliteit bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt ingegaan. De materialisering bestaat voornamelijk uit natuurlijke materialen of materialen met een gelijkwaardige uitstraling.

**Beeldkwaliteit bouwwerken voor recreatief nachtverblijf**

De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf moeten worden gerealiseerd in natuurlijke en zachte kleuren (pasteltinten). Dit geldt zowel voor de gevel als de dakvlakken. Door dit kleurgebruik vallen de bouwwerken weg in het landschap en zijn ze niet dominant aanwezig. Er kan gekozen worden voor een bouwvorm die aansluit bij de Zeeuws Vlaamse bouwstijl. Dit moet dan ook worden doorgevoerd in de materialisering, die daarin gelijkwaardig moet zijn.

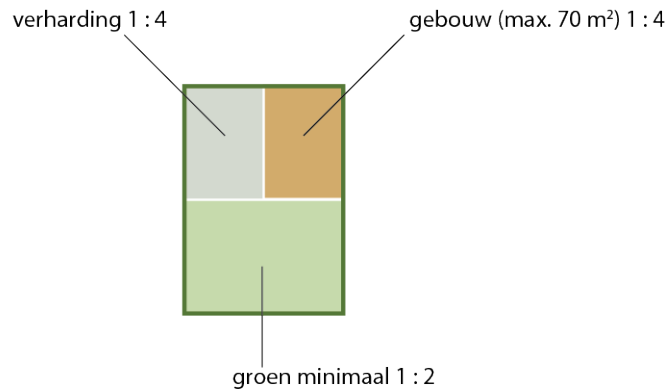


**Figuur 4 Recreatieverblijven aan de rand in pastel of natuurlijke tinten**

**Tot slot**

Bovenstaande randvoorwaarden zijn maatwerk en zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt. Hiervoor moet door de ondernemer het eerder genoemde inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf opstellen. De gemeente zal dit toetsen aan de genoemde randvoorwaarden.

## DEEL 2 - INSPIRATIEKADER



Verhoudingen kavelinrichting

Figuur 5: verhoudingen kavelinrichting



Figuur 6: Een gesloten landschappelijke inpassing

### Netto / bruto verhouding

Een kwalitatief goed recreatieterrein bestaat voor minimaal 50% uit openbare ruimte (infrastructuur, landschappelijke inpassing, speelvoorzieningen en centrumvoorzieningen). Dat betekent dat hooguit 50% beschikbaar is voor uitgeefbaar terrein. Bij een hogere percentage openbare ruimte neemt de kwaliteit in principe toe. Bij het herontwikkelen van een terrein is het gewenst het percentage openbare ruimte van het gehele recreatieterrein te verhogen. Deze verhoging komt ten goede aan visuele ruimte op het terrein en aan collectieve ruimte die eventueel benut kan worden voor bijvoorbeeld speelplekken.

### Inspiratie:

*Een verhoging van het percentage openbare ruimte (infrastructuur, landschappelijke inpassing, beplanting, speelvoorzieningen en centrumvoorzieningen).*

### Oppervlakten en kavelinrichting

Het is belangrijk om te voorkomen dat op standplaatsen die oorspronkelijk bedoeld zijn voor kampeermiddelen te grote bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden geplaatst.

Voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is een goede verhouding tussen kavel en verblijfsrecreatiemiddel 1 op 4 is. Dus maximaal 25% van de kavel bebouwen. (bijvoorbeeld een chalet van 50 m<sup>2</sup> staat op een kavel van 200 m<sup>2</sup>). Tevens geldt dat voor een groene ervaring, naast de bebouwing, slechts 25% van de kavel verhard is. De overige 50% van de kavel is tuin en is dan ingericht met beplanting. Halfverharding is qua beeld gelijk aan verharding.

### Inspiratie:

*Verhouding kavel – verblijfsrecreatiemiddel 1:4, dus maximaal 25% bebouwd. Maximaal 25% verharding op kavel.*





Figuur 7: Een parkeerbalans van 1 op 1,5

### **Parkeren**

De traditionele gast kwam met één auto en caravan naar de camping. Tegenwoordig komen steeds meer gasten met twee auto's naar hun chalet of recreatiewoning. De recreatieverblijven worden steeds groter, maar ook het aantal gasten. Daarom is een parkeernorm van 1 op 1 niet meer actueel. Bij herinrichting dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerruimte voor het aantal grotere verblijfseenheden.

De parkeernorm voor permanente recreatieverblijven is 1 op 1,5 en voor andere verhuureenheden 1 op 1,2. Het is echter wenselijk om het aantal parkeerplaatsen bij met name recreatiewoningen hoger te stellen dan de norm.

#### ***Inspiratie:***

***Minimale parkeernorm recreatiewoningen 1:1,5 en andere verhuureenheden 1:1,2.***

#### **Onderlinge afstanden (brandveiligheid)**

In het kader van brandveiligheid zijn er minimale eisen aan de onderlinge afstand van brandgevoelige objecten. Hieronder vallen chalets, trekkershutten, stacaravans, schuurtjes en auto's. De brandgevoeligheid van recreatiewoningen is lager, aangezien deze vaak van brandwerende materialen zijn gebouwd.

#### ***Eis:***

***Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met brandveiligheid. Hiervan kan worden afgeweken door het toepassen van brandwerende materialen of schermen.***

