

TOETSINGSCRITEIA VEREVENING EN OVERIGE VOORWAARDEN VOOR UITBREIDING KLEINSCHALIG KAMPEREN GEMEENTE SLUIS

Bij uitbreiding van het kleinschalig kamperen boven de 15 eenheden dient toepassing te worden gegeven aan het vereveningsprincipe. Hierbij dient de ondernemer een investering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Onderstaand volgen de mogelijke wijzen van verevening en de bijbehorende criteria waaraan moet worden voldaan.

I. Verevening door kwaliteitsingrepen in projecten buiten het eigen terrein:

a) Concrete projecten

Deze wijze van verevening heeft betrekking op verevening via concrete projecten, die buiten de grenzen van het kampeerterrein worden gerealiseerd. Dit bij voorkeur in de directe omgeving van het kampeerterrein, zodat hiervoor ook indirect een meerwaarde wordt gecreëerd. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Landschappelijke elementen in een wandelnetwerk;
- Landschappelijke elementen in een rutteroutenetwerk;
- Projecten gericht op het creëren van een grotere toegankelijkheid van het landelijk gebied in de vorm van voorzieningen voor wandelaars en/of ruiters etc.
- Bijdragen aan projecten van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland.
- Bijdragen aan projecten van Zeeuws landschap en/of Staatsbosbeheer.

Het vereiste bedrag dient te worden gestort in het gemeentelijk "rood-voor-groen" fonds, waarna een geselecteerd project met behulp van o.a. deze bijdrage tot uitvoering kan komen.

Vereveningsbijdrage: Per extra kampeereenheid boven de 15 dient € 800,- te worden bijgedragen in een concreet project.

Voldoening van de vereiste vereveningsbijdrage vindt plaats in maximaal twee termijnen. De eerste termijn bij aanvang van het eerste seizoen waarin de extra kampeereenheden worden geplaatst en de tweede termijn uiterlijk aan het einde van het eerste seizoen waarin de extra kampeereenheden worden geplaatst.

b) Algemeen gemeentelijk rood-voor-groen fonds

Bij deze wijze van verevening wordt geen concreet project aangewezen waarin de vereveningsbijdrage wordt geïnvesteerd. De bijdrage wordt in dit geval tevens gestort in het gemeentelijk "rood-voor-groen" fonds en door de gemeente geïnvesteerd in vergelijkbare projecten zoals onder a) beschreven.

Vereveningsbijdrage: per extra kampeereenheid boven de 15 dient € 800,- te worden bijgedragen aan het gemeentelijk "rood-voor-groen" fonds.

Voldoening van de vereiste vereveningsbijdrage vindt plaats in maximaal twee termijnen. De eerste termijn bij aanvang van het eerste seizoen waarin de extra kampeereenheden worden geplaatst en de tweede termijn uiterlijk aan het einde van het eerste seizoen waarin de extra kampeereenheden worden toegepast.

II. Verevening door kwaliteitsingrepen op eigen terrein:

Deze wijze van verevening heeft betrekking op een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het erf, kampeerterrein of aangrenzende percelen.

Daaronder kunnen de volgende investeringen worden gerekend:

- Extra landschappelijke aankleding van het erf (los van de verplichte randbeplanting)
- Opknappen van oude, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op historisch verantwoorde wijze;
- Nieuwe gebouwen met een extra investering in ruimtelijke kwaliteit (meerkosten);
- Saneren van (detonerende) gebouwen;
- Inrichten van landschap of natuur;
- Maatregelen gericht op het opwekken van duurzame energie.

Vereveningsbijdrage: Per extra kampeereenheid boven de 15 dient € 800,- te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Bij een maximale uitbreiding van 10 plaatsen dient dus een investering van €8000,- gerealiseerd te worden.

Uitgangspunten verevening op eigen terrein

Bij het opstellen van een vereveningsplan op eigen terrein dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

De volgende kosten worden gerekend tot de vereveningsinvestering:

1. Voor zelfwerkzaamheid wordt een uurtarief gerekend van € 30,- per uur;
2. Kosten voor inschakeling van een adviesbureau mogen tot een maximum van € 700,- meegerekend worden in de vereveningsbijdrage;
3. Investerings in duurzame energie mogen tot de helft van de vereiste verevening, met een maximum van € 4000,-, worden meegerekend in de vereveningsbijdrage. De andere helft van de vereveningsbijdrage moet worden geïnvesteerd in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hierbij kan gedacht worden aan het inrichten van een weiland of landschap of restauratie van historische gebouwen. Meerkosten voor een 'fraai' sanitair gebouw kunnen in dit geval niet tot de verevening worden gerekend;
4. het aan het agrarisch gebruik onttrekken van grond ten behoeve van verevening (en dus niet kampeerplaatsen en bijbehorende voorgeschreven landschappelijke inpassing) wordt in de verevening meegerekend voor € 3,- per m².

De volgende kosten worden **niet** gerekend tot de vereveningsinvestering:

1. Normale onderhoudswerkzaamheden
2. Toekomstig onderhoud van investeringen in het kader van de verevening.
3. Waardevermindering van grond door omzetting naar een andere functie (bijv. landbouw naar natuur).
4. De (gekapitaliseerde) opbrengstdaling van de in te brengen gronden.
5. (Basis)voorzieningen voor de camping (zoals sanitair, recreatieruimte e.d.)
6. Randbeplanting ten behoeve van de verplichte landschappelijke inpassing.

Realisatie:

De investeringen op eigen terrein dienen binnen 2 jaar na het sluiten van de overeenkomst geheel gerealiseerd te zijn.

III. Verevening door kwaliteitsingrepen via een gezamenlijk initiatief:

Er kan gekozen worden voor het realiseren van een gezamenlijk vereveningsplan, dat een meerwaarde oplevert ten opzichte van een individueel plan (1+1=3). Dit plan dient te voldoen aan de eerder genoemde criteria.

Vereveningsbijdrage: vanwege de meerwaarde door samenwerking dient per extra kampeereenheid € 500,- te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Overige voorwaarden:

Indieningseisen voor het plan:

1. Plannen dienen duidelijk te worden weergegeven door middel van een tekening:
 - a) De nieuwe inrichting van het kampeerterrein (kampeerplaatsen) dient op een plattegrond te worden weergegeven.
 - b) Vereveningsplannen gericht op het aanbrengen van extra landschappelijke aankleding of andere inrichting van het kampeerterrein of aangrenzend terrein dienen met een tekening in beeld te worden gebracht.
 - c) De verplichte randbeplanting, die los staat van de verevening, dient in een tekening te worden weergegeven. Hieruit moet blijken wat reeds aanwezig is en wat nieuw wordt aangeplant. Daarbij moet worden aangegeven hoe de groenstrook is/wordt samengesteld. Dit door vermelding van de plantsoorten en de verhoudingen waarin deze worden toegepast, en daarnaast het plantverband (aantal rijen, in driehoeksverband). De verplichting voor landschappelijke inpassing door middel van erfbeplanting geldt voor het gehele kampeerterrein.
2. Met name in geval van een investering in het herstel van cultuurhistorische bebouwing etc., dienen foto's te worden bijgevoegd van de huidige situatie, zodat een inschatting kan worden gemaakt of een investering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. Plannen dienen te zijn onderbouwd met offertes of een achterhaalbare bron.

Extern advies

De ondernemer is verantwoordelijk voor het opstellen van een plan wat voldoet aan de genoemde voorwaarden. Het is toegestaan om een adviseur in te schakelen. Kosten hiervoor mogen beperkt (zie voorgaande) worden meegerekend in het vereveningsbedrag.

Randbeplanting

In het kader van de landschappelijke inpassing dient randbeplanting rond het gehele terrein aanwezig te zijn. Ook delen van de reeds bestaande camping die op dit moment nog niet volledig zijn aangeplant, moeten na realisatie van de uitbreiding aan deze voorwaarde voldoen. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing gemeente Sluis' (bijlage 1 van de verordening). Dit plan dient tevens te worden uitgewerkt en ter toetsing te worden voorgelegd.

Instandhouding

De voorzieningen voor verevening en landschappelijke inpassing dienen in stand gehouden te worden gedurende de duur van de exploitatie van de kleinschalige camping.

Toetsing

De ingediende plannen worden getoetst door een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden. De kosten hiervan worden op basis van de legesverordening aan u doorberekend.

Overeenkomst

De afspraken met betrekking tot de realisatie van een vereveningsplan en een plan voor de randbeplanting worden vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente. Het sluiten van deze overeenkomst dient als voorwaarde voor het verlenen van een ontheffing op basis van de verordening kleinschalig kamperen.