

VERZONDEN 01 DEC 2022

[REDACTED]
Zwagermanweg 8
4364 SH GRIJPSKERKE

datum : 29 november 2022
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 22U.04396/
behandeld door : [REDACTED]
doorkiesnummer : [REDACTED]
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling

onderwerp: verzoek realiseren kleinschalig kampeerterrein en aanpassen bouwvlak
Zwagermanweg 8 te Grijpskerke

Geachte familie [REDACTED],

Inleiding

U heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met 25 standplaatsen aan de Zwagermanweg 8 te Grijpskerke. Ook heeft u gevraagd het agrarisch bouwvlak aan te passen zodat u een nieuwe stal kunt bouwen op de door u gewenste locatie. Met deze brief geven wij daarop antwoord.

Kleinschalig kamperen

In het bestemmingsplan is voor ons college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan Buitengebied onder diverse voorwaarden te kunnen wijzigen voor het realiseren van een minicamping. Uw verzoek voldoet in principe aan de belangrijkste uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid. Er is sprake van een agrarisch bedrijf met voldoende agrarische grond aansluitend aan het bouwvlak. U beschikt over een door de provincie afgegeven vergunning op basis van de Wet natuurbescherming voor 95 melkkoeien en 65 stuks jongvee. Dit houdt in dat wij in principe akkoord gaan met het realiseren van een minicamping met 25 standplaatsen, onder de voorwaarde dat u aan alle in het bestemmingsplan Buitengebied gestelde voorwaarden voldoet. De voorwaarden treft u in bijgevoegde bijlage aan. Wij stellen u in de gelegenheid om een concept ontwerp-wijzigingsplan met de daarbij behorende onderzoeken in te laten dienen.

Procedure

Voordat wij de procedure starten moet er met u een grondexploitatieovereenkomst gesloten worden. In de grondexploitatieovereenkomst wordt o.a. geregeld dat de kosten (procedure, ambtelijke kosten, planschade e.d.) voor uw rekening komen. De kosten bedragen 7.260,00 Euro. Tevens wordt er in de overeenkomst geregeld dat u een bankgarantie afgeeft of een waarborgsom stort van 10.000,00 Euro. Dit is als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit de op te stellen overeenkomst. Nadat de grondexploitatieovereenkomst is gesloten en het concept- wijzigingsplan en de daarbij behorende onderzoeken door ons akkoord zijn bevonden, kunnen wij het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken voor een ieder ter inzage leggen

voor een periode van 6 weken. Gedurende de termijn van ter inzage legging bestaat er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Aanpassen bouwvlak

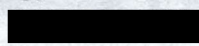
Voor uw perceel is een agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met de gebruikelijke omvang van 1,5 ha. In het bestemmingsplan is voor het aanpassen van bouwvlakken, zonder dat er sprake is van een vergroting, geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het vergroten van het bouwvlak is niet noodzakelijk omdat het bouwvlak nog voldoende ruimte biedt om te bouwen. Om de door u gevraagde locatie van de nieuwe stal mogelijk te maken is het dus noodzakelijk om het bouwvlak bij een herziening van het bestemmingsplan aan te passen. Wij hebben dan ook in principe besloten om de vorm van het bouwvlak in het kader van de 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied aan te passen, zonder dat er sprake is van een vergroting van het bouwvlak.

Procedure

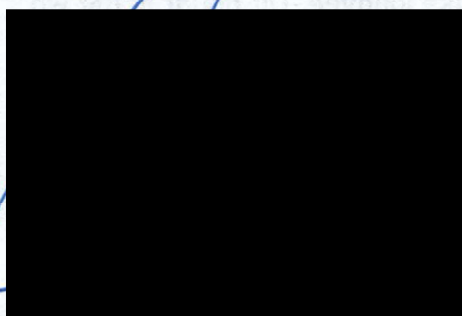
Ons voornemen is om in januari 2023 het ontwerp-6^e herziening bestemmingsplan Buitengebied voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen. Hierin nemen we de aanpassing van het bouwvlak Zwagermanweg 8 mee. Gedurende de termijn van ter inzage legging bestaat er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen bij de gemeenteraad, zijnde het bevoegde gezag om een bestemmingsplan te herzien, in te dienen.

Na afloop van de termijn van ter inzage legging informeren wij u verder over het verloop van de procedure.

Informatie

Voor vragen over deze brief kunt u (behalve op woensdag) contact opnemen met 
 van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. 

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling,



Artikel 3 Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden

Kleinschalig kamperen

3.2.5 Overige bepalingen behorende bij een kleinschalig kampeerterrein

Op een kleinschalig kampeerterrein: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 onder d de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
 - b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
 - c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
 - d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m²;
 - e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
 - f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m²;
 - g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
 - h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 1,5 meter;
 - i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 3,5 meter;
 - j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in 3.2.4;
 - k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter.
-

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. minimaal 4 hectare grond direct aansluitend op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwvlak gevestigde agrarische bedrijf, met dien verstande dat het kleinschalig kampeerterrein voor zover gelegen buiten het bouwvlak deel uitmaakt van deze oppervlakte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor ten tijde van de inwerkingtreding van de 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeerterreinen;
- c. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- d. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- e. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

3.7.12 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende regels:

- ~~a. vervallen;~~
- b. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- c. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- d. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- e. een kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- f. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder e de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- g. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- h. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
 1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;

2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- i. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.