

REACTIENOTA ZIENSWIJZE VRIJHEIDSWEG 1 TE GRIJPSKERKE

ONTWERP WIJZIGINGSPLAN

Het ontwerp wijzigingsplan voor het uitbreiden van de minicamping Vrijheidsweg 1 te Grijskerke heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van terinzageligging zijn er twee zienswijze ontvangen.

ZIENSWIJZEN

Er is een zienswijze ingediend door:



ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze nr. 1 is binnen de termijn van terinzageligging ingediend en daardoor dus ontvankelijk. De zienswijze nr. 2 is pro-forma ingediend binnen de termijn van terinzageligging, waarna deze is aangevuld en daardoor dus ontvankelijk.

SAMENVATTING

De zienswijze 1. kan als volgt worden samengevat:

Er is bezorgdheid over de groter groeiende camping, waardoor het perceel wordt ingesloten door activiteiten van de camping en de daarmee samenhangende overlast.

De zienswijze 2. kan als volgt worden samengevat:

Geen uitbreiding van minicamping toestaan gelet op de discussie met provincie Zeeland die gevoerd wordt over verblijfsrecreatie in Zeeland. Er wordt geen rekening gehouden met de negatieve effecten van de verblijfsrecreatie op woon- en leefklimaat in de kernen van Veere.

REACTIE

Ad 1.

Op 14 maart 2024 is er een overleg geweest tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze. Naar aanleiding van dit gesprek is het landschapsplan aangepast, waardoor tegemoet gekomen wordt aan de bedenkingen. De indieners van de zienswijze zijn hiermee akkoord, maar handhaven om formele gronden de ingediende zienswijze.

Ad 2.

De uitbreiding van het kleinschalige kampeerterrein is ingediend onder de werking van de 5^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Er wordt voldaan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Tevens is de uitbreiding aangevraagd voor het op 21 augustus 2023 genomen voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Buitengebied-kampeermiddelen. In de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de nu inmiddels vastgestelde 6^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn er aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot het kleinschalige kampeerterrein. Echter er is geen grond om te toetsen aan dit naderhand vastgestelde bestemmingsplan, aangezien de uitbreiding van de minicamping in gang is gezet onder het vorige planologische regime.

CONCLUSIE

De zienswijzen worden ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Bijlage:

1. Gespreksverslag 14 maart 2024
2. Aangepast landschapsplan

Overleg gemeentehuis over aanpassing uitbreidingsplan

Datum: 14-03-2024

Aanwezig: [REDACTED] (verslag)

Doel overleg: heldere toekomstbestendige afspraken maken passend binnen de gemeentelijke regelgeving.

1. Afspraken over het verharde terrein naast parkeerterrein (westkant tuin [REDACTED])

Het is voorsnog onduidelijk of dit gebied (vanaf de open schuur tot de sloot) een recreatieve bestemming of agrarische bestemming heeft.

[REDACTED] zoekt uit wat de bestemming is van dit terrein.

Twee mogelijkheden:

- a. Mocht dit terrein agrarische bestemming hebben dan gelden de eisen t.a.v. landelijke inpassing niet en hoeft er geen afscherming met geluidswal te zijn.
 - In dat geval willen [REDACTED] tegemoetkomen aan de wensen van [REDACTED] en de geluidswal laten liggen.
 - In dat geval wordt de wal op het parkeerterrein 4,5 m breed en dus smaller dan de voorgeschreven 7 m. volgens de landelijke inpassingsregels.
 - [REDACTED] probeert ook in die situatie de wal zo hoog mogelijk te maken.
- b. Mocht dit terrein wel recreatieve bestemming hebben, dan geeft [REDACTED] [REDACTED] volgende week door of, en zo ja welke maatregelen noodzakelijk zijn op het gebied van landelijke inpassing, geluid/ milieu.
 - Mochten de landelijke inpassingsregels in dat geval gelden, dan komt aansluitend aan de al bestaande geluidswerende wal van 7 m. breed, een geluidswerende struikenrij van 7 m. breed tot aan de sloot. [REDACTED] nodigt [REDACTED] dan uit om mee te denken welk soort struiken [REDACTED]
 - Het tijdelijk plaatsen van campers o.i.d. mag volgens [REDACTED] niet in beide situaties (recreatieve of agrarische bestemming). Dit wordt gezien als "verrommeling van buitengebied", campers tijdelijk parkeren moet volgens haar binnen in een loods of op het parkeerterrein.
 - [REDACTED] blijven in beide situaties de noordzijde van hun erf dus voor alle voorkomende bedrijfsactiviteiten gebruiken, zoals opslag van materiaal of landbouwwerktuigen. Echter geen 'camping gerelateerde activiteiten'.

2. Afspraken over parkeerterrein:

- Het wettelijk vereiste minimumaantal parkeerplaatsen is 28 (1,1 x 25) en niet 33
- Het Parkeerterrein wordt in het weiland ("mits nodig") uitgebreid met 1,5 meter. Maximaal tot achterkant van kippenhokje.
- Het parkeerterrein in het kippenweiland wordt afgeschermd met een geluidswerende struikenrij van 7 meter breed.
- De struikenrij loopt door om de hoek bij de plataan en sluit aan op de geluidswerende wal die er nu al ligt aan de westzijde van de tuin van [REDACTED]

- Het parkeerterrein wordt aan de westkant uitgebreid, geschikt voor max. 4 parkeerplaatsen van 4,5 m lang en 2,5 m. breed, mits afgeschermd met de aarden geluidswal. Dit als compensatie voor de weggevalen parkeerplaatsen door de 7 m. brede geluidswerende struikenrij.
- Als afscherming van het parkeerterrein op het verharde gedeelte aan de westkant worden verrijdbare plantenbakken o.i.d. geplaatst.

3. Afspraken over het kippenweitje:

Het kippenweitje heeft een recreatieve bestemming 'specifieke vorm van kleinschalig kamperen'. Plaatsen met een recreatieve bestemming mogen in de toekomst gebruikt worden voor campingactiviteiten mits vergunning hiervoor wordt aangevraagd middels de gangbare procedure.

- [redacted] willen het weitje blijven gebruiken voor het houden van kleinvee.
- Het wordt niet gebruikt voor campingactiviteiten als: kamperen, (tijdelijk) parkeren van auto's of campers.

4. Ontsluitingsweg aan de noordzijde.

Hiervoor is nooit een aanvraag ingediend!

5. [redacted] heeft op eigen initiatief een zienswijze ingediend met een verwijzing naar de eigen pro-forma zienswijze, los van de zienswijze van [redacted]

7. Procedure:

- [redacted] geeft volgende week uitsluitsel over welke bestemming het erf aan noordkant heeft (westkant van tuin [redacted])
- [redacted] passen de tekening met toelichting aan en leveren dit z.s.m. in.
- Plan wordt voorgelegd aan gemeentelijke staf (o.a. wethouder)
- Plan wordt voorgelegd aan college B & W
- Besluit 6 weken ter inzage.

Bij eventueel bezwaar tegen het besluit zijn er 2 mogelijkheden:

- a. Er wordt beroep aangetekend: [redacted] kunnen in dat geval al tijdens de beroepsprocedure hun plannen verwezenlijken met risico op een negatief oordeel van de Raad van State.
- b. Tweede mogelijkheid: Er wordt "een voorlopige voorziening met spoedeisend belang" ingediend. In dat geval mag [redacted] niet uitbreiden voordat er een positief bericht komt van de Raad van State.

Bij akkoord:



Landschappelijke inpassing Minicamping De Wegeling Grijpskerke

Opdrachtgever

[REDACTED]

Status

Definitief

Datum

18 april 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opbouw rapportage.....	5
2. Situatieschets	7
2.1 Context	7
2.2 Huidige situatie plangebied.....	9
2.3 Beoogde situatie plangebied	9
3. Landschappelijke inpassing.....	11
3.1 Planbeschrijving	11
3.2 Zeeuwse haag met boomvormers	11
3.3 Beheer en onderhoud	12



Figuur 1: Luchtfoto van de omgeving met in rood de beoogde uitbreiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

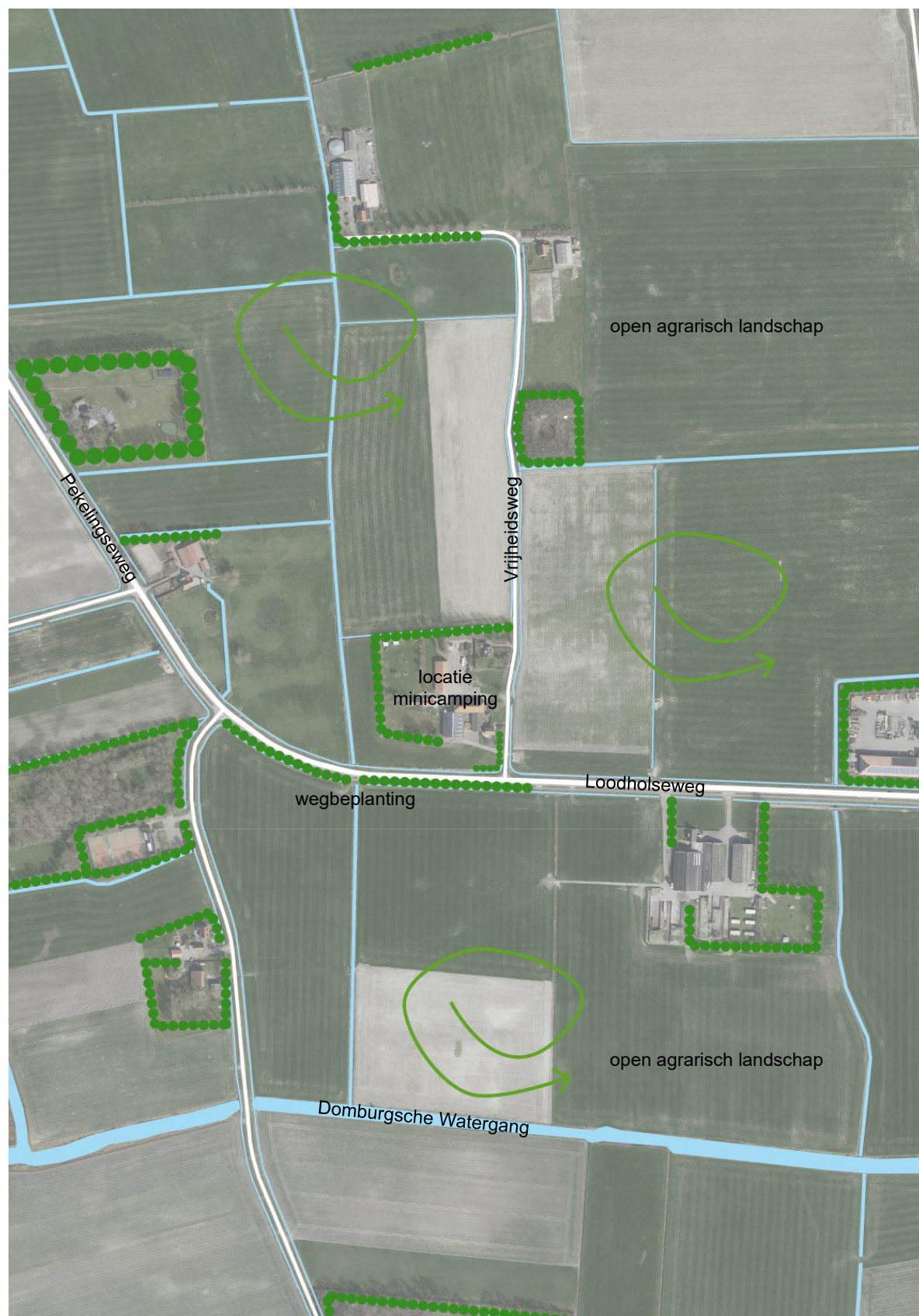
De eigenaar van de boerderij op het perceel Vrijheidsweg 1 te Grijskerke wil aan de achterzijde (westzijde) van de boerderij de reeds bestaande minicamping uitbreiden. Op deze gronden ligt reeds de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' met een maximum van 15 standplaatsen. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan dit uitgebreid worden naar maximaal 25 standplaatsen.

De gemeente Veere heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan deze wens en de aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente verbindt hieraan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de camping aan alle zijden landschappelijk wordt ingepast.

In deze rapportage wordt aangegeven op welke wijze het perceel landschappelijk zal worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landschappelijke karakteristieken ter plekke en wordt rekening gehouden met de gewenste activiteiten op het terrein.

1.2 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze rapportage beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke inpassing.



Figuur 2: Landschappelijke context

2. Situatieschets

2.1 Context

De locatie bevindt zich in het polderlandschap tussen Grijskerke en Aagtekerke. Achter een smalle duinenrij en dijken liggen de polders van Walcheren. Dit deel van Walcheren wordt ook wel aangeduid als 'oudland', waar ook de projectlocatie onder valt. De bebouwing en beplanting in de polders liggen op oude kreekruggen die contrasteren met de open tussengebieden. De open ruimtes in de polders dragen bij aan deze leesbaarheid van het landschap. In de visie van de gemeente Veere (2012) is dit gebied aangeduid als open middengebied, gekenmerkt door agrarische functies met kleinschalige economische activiteit.

De planlocatie bevindt zich aan de westzijde van de Vrijheidsweg, noordelijk van de Loodholseweg. De Loodholseweg gaat over in de Pekelingseweg en vormt de route voor gemotoriseerd verkeer tussen Grijskerke en Aagtekerke. De Loodholseweg en de Pekelingseweg zijn nagenoeg niet voorzien van wegbeplanting. De kenmerkende openheid van het Walcherse landschap is vanaf de weg dan ook goed zichtbaar. Ter plaatse van de planlocatie is er aan de overzijde van de weg wel typisch Walcherse wegbeplanting aanwezig langs de Loodholseweg/Pekelingseweg. De circa 4-5 meter hoge beplanting bestaat grotendeels uit struweel met enkele boomvormers. De wegbeplanting accentueert de wegen door het landschap en kan er ter plaatse van de bocht tevens voor zorgen dat weggebruikers extra alert zijn.

Rond de planlocatie bevindt zich voornamelijk open agrarisch gebied, met verspreid kleine clusters van voornamelijk agrarische bebouwing. In figuur 2 is de landschappelijke context op schematische wijze weergegeven. Onderstaand zijn enkele foto's weergegeven.



Zicht vanaf de Loodholseweg (oosten) op het perceel



Zicht vanaf de Loodholseweg (westen) op het perceel



Locatie beoogde uitbreiding minicamping. Beplante wal is goed zichtbaar

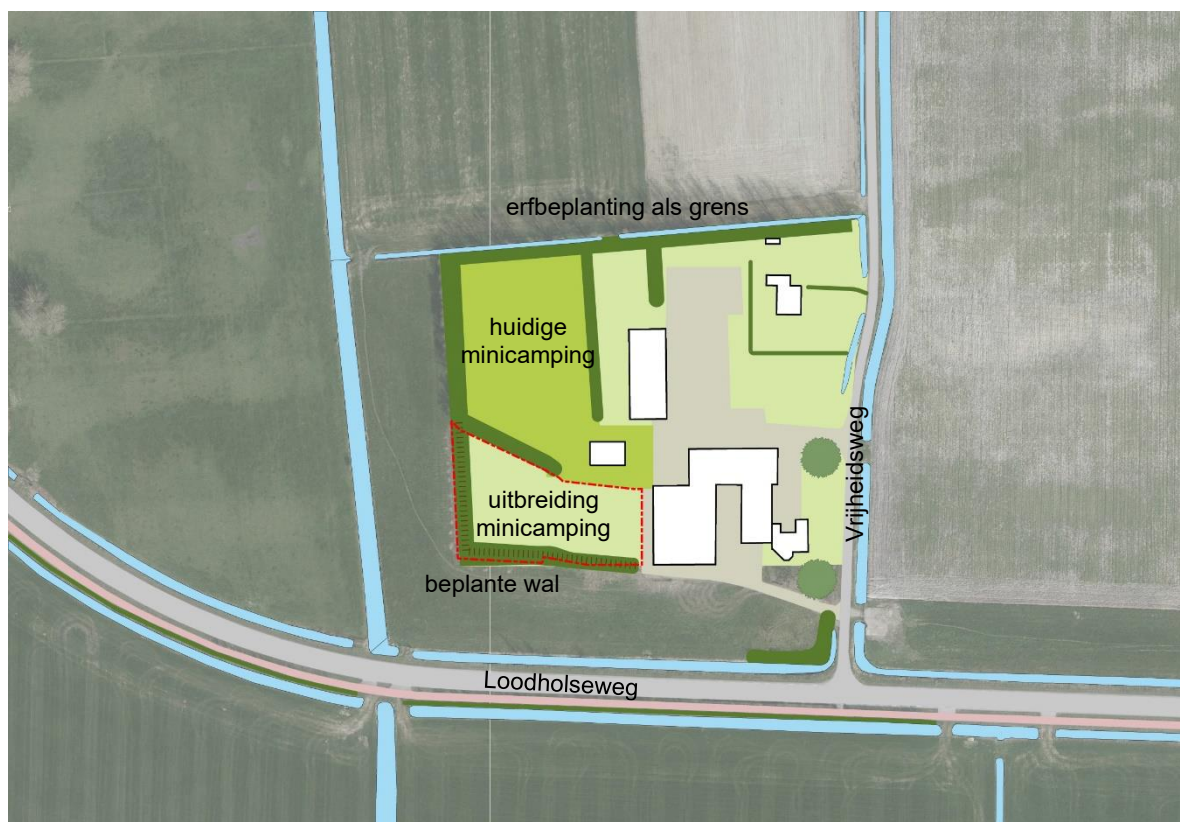


Sanitairgebouw met huidig terrein minicamping

Figuur 3: Locatiefoto's



Figuur 4: Luchtfoto van de locatie met in rood aangegeven de beoogde uitbreiding



Figuur 5: Schematische weergave van het huidige terrein in rood aangegeven de beoogde uitbreiding

2.2 Huidige situatie plangebied

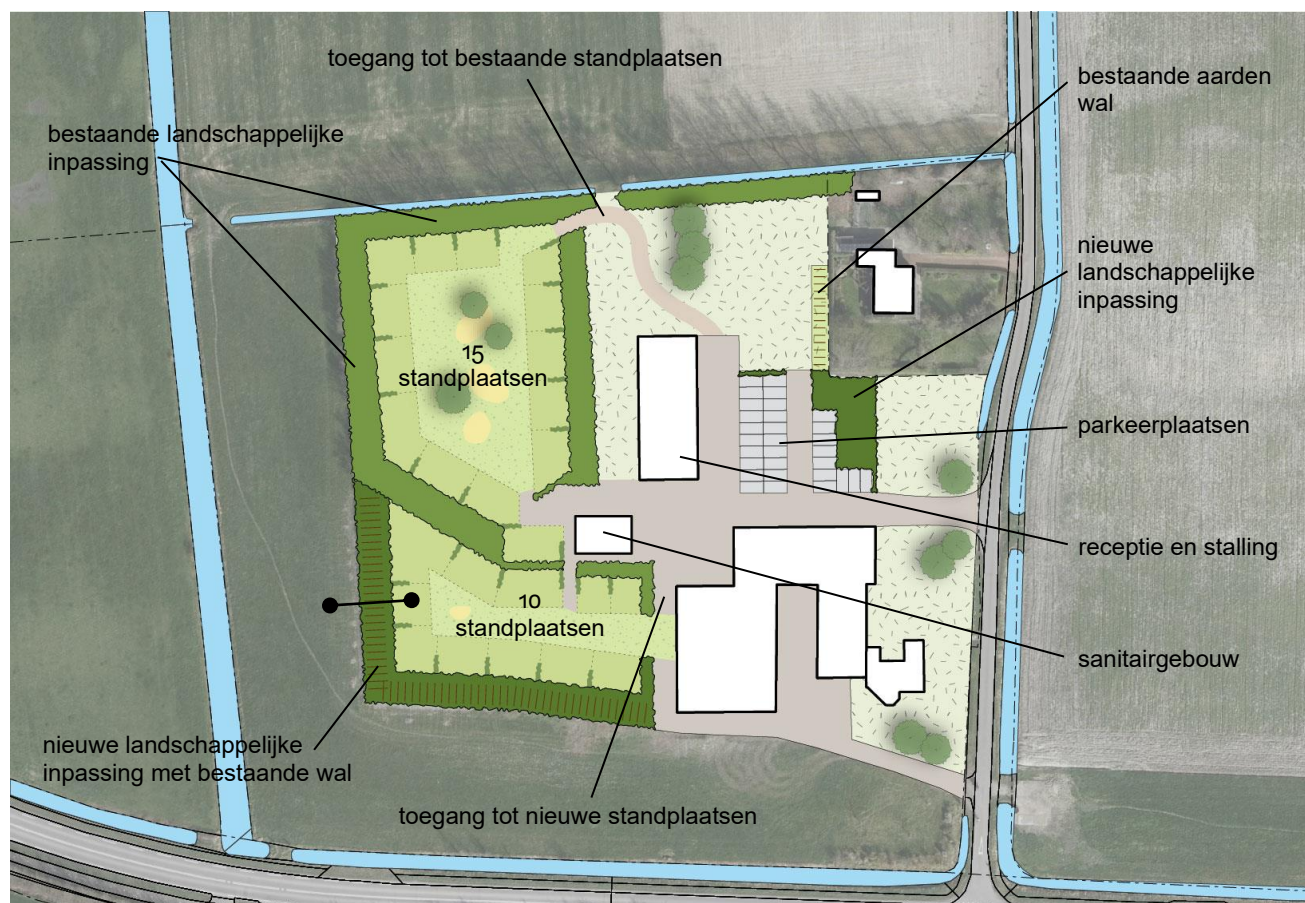
Het cluster waartoe ook minicamping De Wegeling behoort, bestaat uit een boerderij met (bedrijfs)woning en meerdere schuren met bijbehorende bouwwerken en buitenopslag. Aan de westzijde van het perceel is minicamping De Wegeling met 15 standplaatsen gelegen. Aan de noordzijde bevindt zich een burgerwoning, de voormalige tweede bedrijfswoning. Een strook erfbeplanting aan de noord- en westzijde vormt de landschappelijke buffer tussen de minicamping en het open buitengebied. Vanaf de Vrijheidsweg beredeneerd ligt deze minicamping achter de bestaande bebouwing. De eigenaar van de camping is voornemens de minicamping uit te breiden met 10 plaatsen (van 15 naar 25 eenheden) ten zuiden van de bestaande minicamping.

Het terrein voor de uitbreiding van de minicamping – zoals met een rode stippellijn in figuur 4 weergegeven – heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². Het terrein is op dit moment niet in gebruik. Het terrein wordt gedeeltelijk afgeschermd van de bestaande minicamping middels opgaande beplanting. De grens tussen de beoogde uitbreidingslocatie en het agrarisch gebied wordt gevormd door een aarden wal met opgaande beplanting.

De minicamping kan worden bereikt vanaf de Vrijheidsweg. Op het erf is nabij de schuren parkeergelegenheid voor gasten en bezoekers. vanaf de parkeerplaats loopt een pad met een bocht rond de schuur ter ontsluiting van de standplaatsen.

2.3 Beoogde situatie plangebied

De eigenaar is voornemens de minicamping uit te breiden aan de zuidzijde van het huidige terrein. Op het gehele terrein komt ruimte voor 25 standplaatsen plus aanvullende voorzieningen. Ook wordt er voorzien in de benodigde parkeerplaatsen op het erf. Om de camping minder op te laten vallen in het landschap en aan te laten sluiten op de kwaliteiten van het polderlandschap, dient de minicamping landschappelijk te worden ingepast middels een groenstrook van 7 meter breed. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing met aanduiding principedoorsnede

3. Landschappelijke inpassing

3.1 Planbeschrijving

Om de activiteiten op de minicamping wat minder nadrukkelijk in de omgeving aanwezig te laten zijn, dient en zal het campingterrein landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de karakteristieken van het Walcherse landschap. Het bestaande deel van de minicamping is reeds landschappelijk ingepast door de bestaande groenstrook, bestaande uit struweel met boomvormers. Voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de minicamping wordt hierop aangesloten. De uitbreiding van de minicamping en de parkeerplaats wordt ingepast middels het aanplanten van een 7 meter brede groenstrook in de vorm van een Zeeuwse haag met boomvormers. Ter plaatse van de uitbreiding van de minicamping wordt de bestaande wal en bestaande beplanting hierin opgenomen. De bestaande aarden wal direct ten noorden van de parkeerplaatsen wordt netjes gemaakt. De inpassingsmaatregelen zijn weergegeven in figuren 6 en 7 en worden onderstaand nader toegelicht.

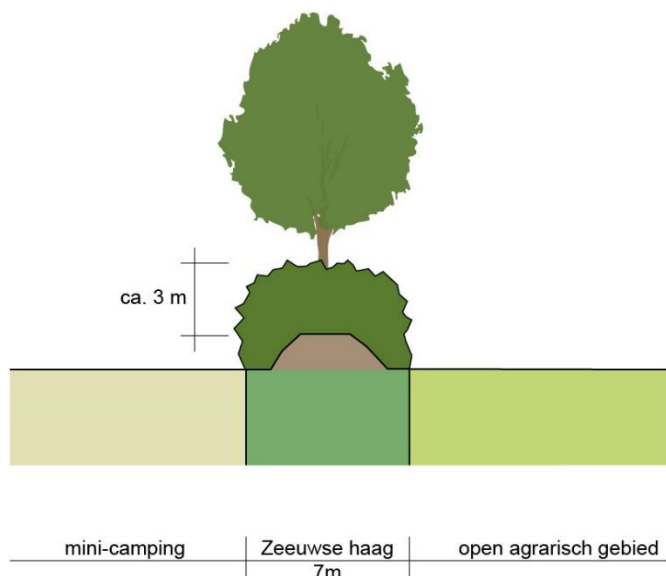
3.2 Zeeuwse haag met boomvormers

Rondom de uitbreiding van de minicamping en de parkeerplaatsen wordt een Zeeuwse haag voorgesteld, aangevuld met inheemse bomen. De haag krijgt een breedte van 7 meter en zal uitgroeien tot een hoogte van circa 3 meter, bovenop de bestaande wal. De Zeeuwse haag bestaat uit streekeigen beplanting.

Voor de aanplant van de Zeeuwse haag wordt gemengde, streekeigen beplanting toegepast. De dichte, gemengde beplanting met onder andere doorn- en besdragende soorten zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor onder andere vogels. Hiertoe is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst 'Boeren planten bomen' van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland, namelijk:

- *Acer campestre* (veldesdoorn, 10%);
- *Crataegus monogyna* (éénstijlige meidoorn, 18%);
- *Ligustrum vulgare* (gewone liguster, 18%);
- *Prunus spinosa* (sleedoorn, 18%);
- *Rosa canina* (hondsroos, 18%);
- *Viburnum opulus* (Gelderse roos, 18%).

De haag wordt in groepen van 3 tot 8 stuks per soort aangeplant, in een vierkant verband van 1 x 1 meter.



Figuur 7: Principedoorsnede Zeeuwse haag op aarden wal

De Zeeuwse haag wordt over de gehele lengte aangevuld met inheemse bomen. Ook hiervoor is een keuze gemaakt uit de assortimentslijst 'Boeren planten bomen' van de Stichting Landschapsbeheer Zeeland, te weten:

- *Acer campestre* (veldesdoorn, 33%);
- *Alnus glutinosa* (zwarte els, 33%);
- *Fraxinus excelsior* (gewone es, 33%).

De bomen in formaat 10-12 worden gemengd en in groepen van 2 of 3 bomen aangeplant. Binnen een groep bedraagt de plantafstand circa 5 meter, tussen de groepen zit een afstand van circa 10 meter. Op deze manier ontstaat een wisselend beeld.

3.3 Beheer en onderhoud

Zeeuwse haag

Voor het verkrijgen en behouden van een gesloten beeld, worden de planten na aanplant teruggezet tot circa 50 cm. Elke 5 tot 10 jaar wordt een onderhoudssnoei uitgevoerd waarbij gefaseerd een gevarieerde natuurlijke haag nagestreefd wordt, door middel van het zagen van lobben. De beplanting wordt hierbij niet volledig teruggezet maar groepsgewijs, waardoor de haag ten alle tijden een visuele buffer vormt.

Boomvormers

Drie jaar na de aanplant van de bomen zal begeleidingssnoei plaatsvinden, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Deze begeleidingssnoei wordt iedere 3 jaar herhaald, totdat de bomen volwassen zijn. Voor volwassen bomen volstaat een onderhoudssnoei met een frequentie van eenmaal per 5 jaar.



Rothuizen Architecten en Adviseurs

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 – 65 37 37

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

rdh@rothuizen.eu
www.rothuizen.eu