

Landschappelijke inpassing “KLEIN ZEEDUIN”

Uitbreiding minicamping met vijf eenheden



Identificatiecode:

-

Planstatus:

Ontwerp

Datum:

9 maart 2022

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Huidige situatie.....	5
2.1	beschrijving van het perceel	5
2.2	Foto's bestaande situatie.....	6
2.3	Gewenste ontwikkeling	8
3.	Landschapsvisie en inpassing.....	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Stappenplan landschappelijk inpassen	9
3.2.1.	Stap 1 Welk landschapstype	9
3.2.2	Stap 2 Selectie landschappelijk onderdeel van het gebied.....	9
3.2.3	Stap 3 Richten op bijzondere elementen.....	10
3.2.4	Stap 4 beoordelen van de kwaliteitseisen	10
3.3	Toepassen van de kwaliteitseisen en onderhoud	11
3.3.1	Toegepaste planten en bomen	11
3.3.2	Onderhoud en beheer	12
3.4	Voorwaarden en Verevening voorwaarden uitbreiding minicamping.....	12
3.4.1	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	12
	Bijlage Landschappelijke inpassing	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied Veere aan de Lijdijkweg 5 te Vrouwenpolder ligt de minicamping genaamd “Klein Zeeduin”. Daarnaast is er ook een akkerbouwbedrijf aanwezig. De minicamping heeft 20 standplaatsen waaronder twee luxe chalets. De camping heeft ruime kampeerplaatsen en nieuw luxe sanitair dat recentelijke is aangelegd. De boerderij is landelijk gelegen tussen Vrouwenpolder en Oostkapelle en ligt aan de voet van Natuurgebied Oranjezon en de Noordzee. Het is een afwisselend gebied van bos, strand, hoge duinen en duinvalleien. De boerderij ligt direct wandel en fietsroutes.

Met de druk op de agrarische bedrijven van de laatste jaren wordt er steeds meer naar neveninkomsten gezocht. De minicamping is hier een prachtig voorbeeld van. Binnen de gemeente Veere mogen onder bepaalde voorwaarden minicampings uitbreiden tot maximaal 25 eenheden. De eigenaren willen graag gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheid, voor de realisatie van 5 extra standplaatsen, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Veere en de daarop gebaseerde herzieningen.

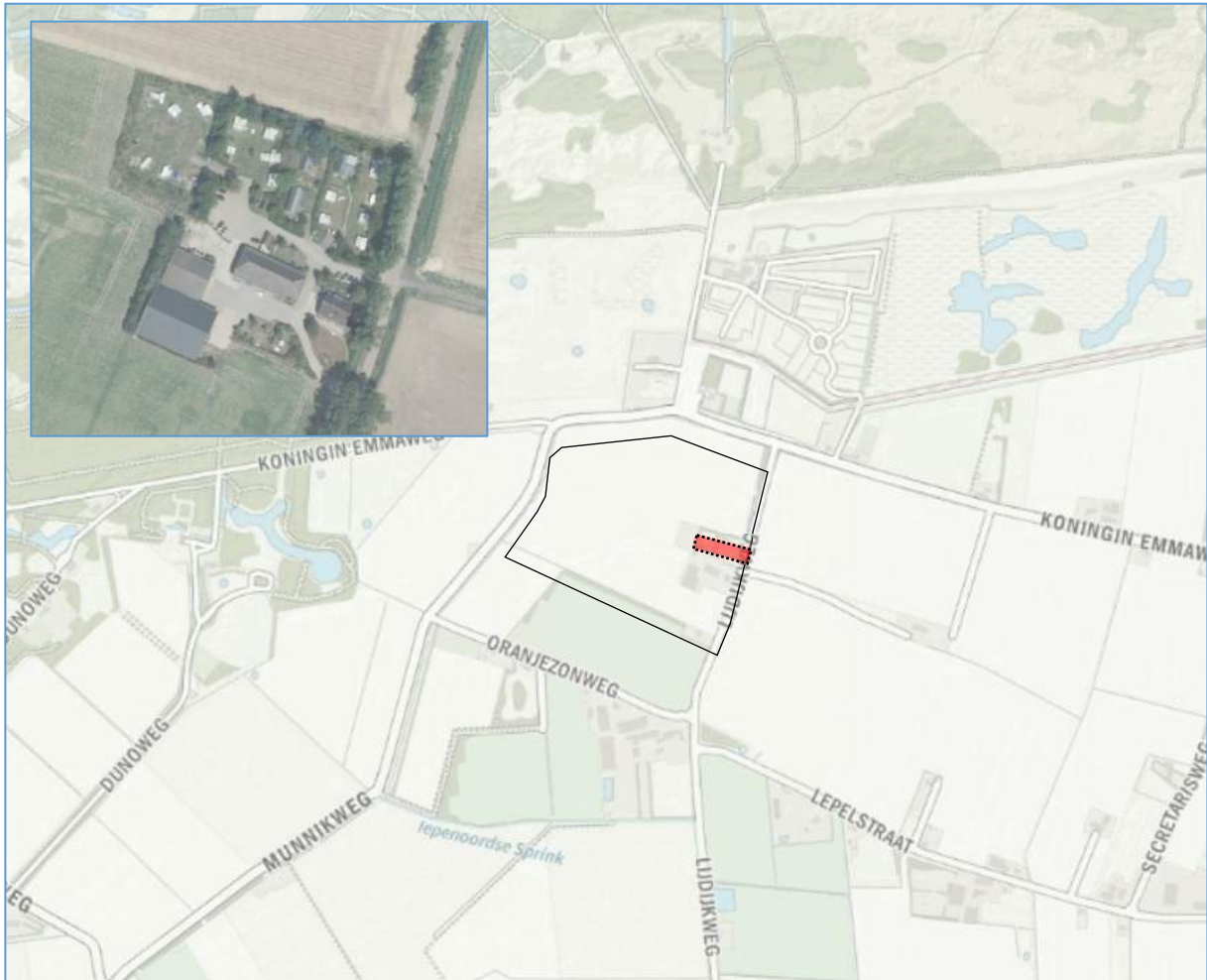
Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld zodat het bevoegd gezag de procedure kan op starten.



Afbeelding 1,(bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt aan de Lijdijkweg tussen de dorpen Oostkapelle en Vrouwenpolder. Het perceel en aansluitende perceel zijn bij elkaar ruim 108.000m² groot. Zie afbeelding 2. Het perceel is via de Munnikweg, Lijdijkweg en Koningin Emmaweg eenvoudig te bereiken. Deze wegen zijn 60km/h wegen. De zogenaamde B-wegen. Het perceel is omringd door akkers. Het perceel heeft een eigen toegang en de minicamping is in zijn geheel omsloten met een brede groen gordel.



Afbeelding 2, (bron: GeowebZeeland)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het beleid voor het tot stand komen van de landschappelijke inpassing.

2. Huidige situatie

2.1 beschrijving van het perceel

Van oorsprong is het perceel in gebruik geweest als agrarische boerderij zonder nevenfuncties. In de loop der jaren is tijdens de toeristische groei een kleinschalige minicamping aan het agrarische perceel toegevoegd. Het perceel is gedeeltelijk gewijzigd met een eigentijdse tuin in een ongeschonden omgeving. Het erf is gescheiden van de weg door middel van een sloot met bomenrij en toegangspalen. Op het erf is de authentieke bedrijfswoning nog aanwezig. Net als de schuur en varkenshok. Achter het woonhuis staat de schuur uit 1869, deze heeft een met pannen gedekt dak met wolfeind en bewerkte windveren.

Er staat nog een klein huisje met zadeldak en muren van metselwerk op het erf, dit is een voormalig varkenshok. Aan de noordzijde van het perceel ligt de kleinschalige minicamping. De minicamping biedt de mogelijkheid voor 20 standplaatsen. Vier van de 20 mogen permanente standplaatsen zijn. De minicamping is omzoomd door een groengordel bestaande uit streekeigen beplanting. Het sanitair gebouw is onlangs niet meer als zodanig in gebruik. Het sanitair gedeelte is recentelijk ondergebracht in de grote karakteristieke schuur. Kosten nog moeite is hierop bespaard. De kwaliteit en inpassing in de schuur zijn van een zeer hoog niveau.



Afbeelding 3, luchtfoto ,(bron: google)

2.2 Foto's bestaande situatie





Afbeelding 4 t/m 8, aanzichten vanaf de Lijdijsweg ,(bron: google)



Afbeelding 9 vanaf de Koningin Emmaweg, luchtfoto ,(bron: google)

2.3 Gewenste ontwikkeling

De wens is om de bestaande minicamping met 5 standplaatsen te vergroten. Van de vijf standplaatsen, wordt er één vaste standplaats aan de camping toegevoegd. Hiermee komt het totaal aantal standplaatsen op 25 waarvan er 5 permanent zijn. De mogelijkheid hiervoor ligt in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “3e herziening buitengebied Veere”.

4.7.12 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in 4.2.5, te vergroten, met inachtneming van diverse regels. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.

De gewenste uitbreiding van de minicamping komt aan de noordzijde van de huidige minicamping te liggen. De uitbreiding komt over de volledige diepte van de bestaande minicamping. Dit gezien ten opzichten van de Lijdijkweg. Ter plaatse zal de inrit naar het akkerland worden gebruikt voor onder andere het ontsluiten van dat deel van de minicamping. De reden dat via deze bestaande inrit wordt ontsloten is onder andere dat er dan niet over het gehele terrein met auto's en caravans gereden hoeft te worden. Dit komt ten goede van de veiligheid maar ook voor het kapotrijden van het gras. Op deze wijze hoeft de bestaande camping niet extra te worden voorzien van verhardingen. Wel wordt de uitbreiding verbonden met de bestaande minicamping zodat er één geheel ontstaat. De gasten die een standplaats hebben op de uitbreiding kunnen hun auto's kwijt binnen de uitbreiding van de camping.

Om ongenodigde gasten, die met hun auto het terrein op willen rijden, worden met een slagboom tegengehouden zodat er niemand onnodig het terrein op kan rijden. In bijlage 1 is de landschappelijk inpassing te vinden met het ruimtebeslag.



Afbeelding 10, luchtfoto ,(bron: google)

3. Landschapsvisie en inpassing

3.1 Algemeen

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen, die ‘internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland’. Eén van die Nationale Landschappen is Zuidwest Zeeland, waaronder Walcheren.

De landschapsvisie is een strategisch document en geen normstellend document zoals een bestemmingsplan. De visie behandelt de belangrijke elementen van het landschap en geeft aan hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het vormt een soort kwaliteitshandboek voor het landschap. De visie werkt inspirerend en stimulerend voor de realisatie van projecten in het Nationaal Landschap. De landschapsvisie bevat dan ook geen uitputtende verhandeling over wat waar wel of niet mag en welke activiteiten ergens wel of niet zijn toegestaan, dat zijn zaken die in het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” en de daarop volgenden herzieningen staan.

Samenvattend is het doel van deze landschapsvisie voor de gemeente Veere tweeledig:

1. De landschapsvisie geeft een kader om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het algemeen en de verbetering van kernkwaliteiten in het bijzonder.
2. De landschapsvisie dient als kapstokdocument om projecten te genereren, te stimuleren en om de financiering van projecten te realiseren.

Om tot een goede landschappelijke inpassing(hierna: LIP) te komen is de “Leidraad landschappelijke Inpassing 2012” en de folder “Handreiking landschappelijke inpassing 2012” door de gemeente opgesteld. Dit zijn de documenten die sturing geven bij het opstellen van de LIP. In de volgende paragrafen is een stappenplan gevolgd met motivering hoe de LIP tot stand is gekomen.

3.2 Stappenplan landschappelijk inpassen

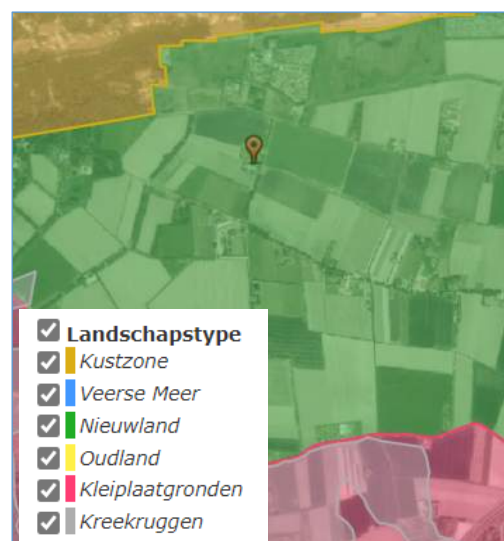
3.2.1. Stap 1 Welk landschapstype

Stap 1 is het onderzoeken welk landschapstype van toepassing is voor het gebied. De locatie heeft als landschapstypologie: Nieuwland. Zie afbeelding 11.

3.2.2 Stap 2 Selectie landschappelijk onderdeel van het gebied

Tweede stap is selectie van het relevante landschappelijk onderdeel van het deelgebied. Afhankelijk van het deelgebied zijn nul, twee tot drie onderdelen te selecteren.

De selectie van het juiste landschappelijke onderdeel bepaalt voor een belangrijk deel de gewenste landschappelijke inpassing. De selectie van het relevante landschappelijke onderdeel vindt plaats op basis van de landschapsvisie. Voor het deelgebied “Nieuwland” zijn geen relevante landschappelijke onderdelen in het plangebied.



Afbeelding 11 fragment landschapstype, (bron: gem. Veere)

3.2.3 Stap 3 Richten op bijzondere elementen

De derde stap van de leidraad richt zich op de eventuele aanwezigheid van bijzondere elementen op of direct nabij de locatie. Als een van de bijzondere elementen op de locatie aanwezig is geeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een advies over het plan en de voorgestelde landschappelijke inpassing. Deze bijzondere elementen stemmen overeen met een groot deel van de kernkwaliteiten van het Veerse landschap zoals genoemd in de landschapsvisie Veere en het provinciale uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Voor de definitie en een nadere beschrijving van de individuele bijzondere elementen zie de landschapsvisie uit 2009, hoofdstuk 4, Kernkwaliteiten.

Indien de uitbreiding van de minicamping grenst aan de hieronder weergegeven kernkwaliteiten dient er een oordeel van een expert benodigd te zijn:

- ❖ Buitenplaats
- ❖ Vliedberg
- ❖ Gekrompen kerkdorp
- ❖ Markante bebouwing zoals monumentale boerderijen en molens.

De uitbreiding van de minicamping ligt niet binnen of aan een gebied waar de kernkwaliteiten van toepassing zijn. Wel ligt de uitbreiding aan een Historische boerderij. Wenselijk is erfbeplanting stimuleren die de monumentale boerderijen accentueert. Omdat tussen de boerderij en de uitbreiding van de camping de bestaande minicamping aanwezig is, zal de uitbreiding en LIP geen aantasting zijn.

3.2.4 Stap 4 beoordelen van de kwaliteitseisen

De vierde stap bestaat uit het beoordelen van het gebied. Het gaat dan om de kwaliteitseisen voor het in te richten gebied waardoor een landschappelijke inpassing ontstaat. De volgende punten dienen als leidraad in voor de LIP:

Gebiedskenmerken Nieuwland: Relatief open landschap met regelmatige rationele verkaveling, beplante binnendijken en een duidelijk agrarisch karakter.

Kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing Nieuwland:

Beplantingsvorm

- ❖ Geschoren haag,
- ❖ Zeeuwse haag
- ❖ houtsingels
- ❖ knotbomen
- ❖ bomenrijen (op dijken)
- ❖ solitaire boom
- ❖ slootranden/natuurvriendelijke oever met rietkraag

Maatvoering

- ❖ geschoren haag 1 meter breed
- ❖ Zeeuwse haag 3 tot 5 meter breed

- ❖ houtsingel 5 tot 10 meter breed
- ❖ knotbomenrij enkele rij minimaal 1 meter breed bomen 5 meter h.o.h.
- ❖ bomenrij enkele rij minimaal 2 meter breed bomen 8 tot 12 meter h.o.h.
- ❖ solitaire boom minimaal 2 bij 2 meter bovengrondse ruimte
- ❖ slootrand/natuurvriendelijke oever 2 tot 4 meter breed

Soort beplanting:

- ❖ geschoren haag; meidoorn, veldesdoorn, liguster, haagbeuk, beuk
- ❖ Zeeuwse haag; meidoorn, sleedoorn, hondsroos, gewone liguster, Gelderse
- ❖ roos, veldesdoorn
- ❖ knotbomenrijen; es, populier, wilg, els
- ❖ bomenrijen; eik, beuk, linde, es, wilg, populier, els
- ❖ solitaire boom; eik, beuk, kers, okkernoot, linde, peer, kastanje, iep, esdoorn
- ❖ slootrand/natuurvriendelijke oever met rietkraag

Oriëntatie:

- ❖ gerelateerd aan kavelrichting en binnendijken

Reliëf :

- ❖ geen behoudens sloot en binnendijk

Handreikingen/aandachtspunten/ voorbeeld of aanbevelingen:

materiaalgebruik: van eenvoudig en robuust tot verfijnd en rijk.

3.3 Toepassen van de kwaliteitseisen en onderhoud

3.3.1 Toegepaste planten en bomen

Naast de eisen uit de leidraad, folder en Landschapsvisie zijn ook de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Zo dient de groengordel om het plangebied minimaal 7m breed te zijn en dient er een verevening plaats te vinden. Zie de bijlage voor het LIP.

De groengordel van 7m breed bestaat uit streekeigen beplanting. Er is een mengsel geplant van veldesdoorn, Els, ruwe berk, rode kornoelje, hazelaar, meidoorn, liguster, wilde appel, zoete kers, vogelkers, vlier, lijsterbes, en Gelderse roos. Verder zijn er nog verschillende bomen aangeplant zoals de kastanje, wilg, iep, esdoorn, beuk, tamme kastanje en populier.

In totaal is er 625 stuks bosplantsoen aangeplant circa 29 bomen. De plantafstand is in rijen in kruislings verband met een onderlinge afstand van circa 1m. De bomen hebben bij aanplant een omtrek van 14-16 cm gemeten bij een hoogte van 150cm. Om ze tegen de wind te bescherming worden boompalen toegepast met boomband/autogordel. De bomen staan verspreid in de groengordel op een h.o.h. van ten hoogste 8m. Aanvullend wordt nog een tijdelijk bomenrij van snelgroeiende bomen ingeplant om zo snel mogelijk het zicht op de camping te onttrekken.

3.3.2 Onderhoud en beheer

Het onderhoud en beheer wordt volledig in eigenbeheer gedaan. De groengordel zal in de loop der jaren een hoogte verkrijgen van circa 3 tot 4m. Onder en tussen de bomenrij en het eigenlijke grasveld van de minicamping komt dan de resterende beplantingsstrook. Totaalbreedte blijft dus 7 meter, de bomenrij is een (tijdelijke) toevoeging in de strook. Wanneer de andere bomen in de strook goed zijn aangeslagen en een hoogte van 4 meter hebben bereikt kunnen deze de zichtontnemende functie overnemen van de bomenrij en kan de bomenrij stapsgewijs komen te vervallen (om de 5 jaar om en om bomen verwijderen tot alle bomen in de rij geheel komt te vervallen).

Gezien de ligging nabij de duinen en de aanwezigheid van wild (herten) wordt voorgeschreven om de nieuwe beplanting tegen wildschade te beschermen door toepassing van beschermingsmiddelen als netkokers en plantkokers. Maar ook spiralen, topscheutbescherming zijn inzetbaar.

3.4 Voorwaarden en Verevening voorwaarden uitbreiding minicamping

3.4.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in 4.2.5, te vergroten, met inachtneming van de volgende regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

- a. Een kleinschalig kampeerterrein met uitbreiding -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. *De LIP voldoet hier aan.*
- b. Indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen. *De bestaande minicamping heeft een landschappelijke inpassing van 7m breed. De permanente standplaatsen liggen op het veld tegenover de woning. De vijfde permanente standplaats komt ook op dit veld te liggen. De aanwezige beplanting neemt het zicht op de standplaatsen weg. De nieuwe uitbreiding heeft ook inplanting van minimaal 7m breedte. Hierdoor zijn er twee rijen van 7m breedte die het zicht op de minicamping ontnemen. De LIP voldoet aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid, Leidraad landschappelijk inpassen en de folder Handreiking landschappelijke inpassing.*
- c. Ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane extra 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. *De LIP voldoet hier aan.*

- d. Bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen en/of permanente 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:
- ❖ minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert. *De verevening zoals opgenomen in bijlage 4 van het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden.*

Bijlage Landschappelijke inpassing





Advies in Bouw &
Ruimtelijke Ontwikkeling

WIJZIGINGSPLAN UITBREIDING MINICAMPING "KLEIN ZEEDUIN"

omschrijving	Van 20 naar 25 standplaatsen	schaal	nvt
locatie	Lijdkweg 5 Vrouwenpolder	formaat	A3
opdrachtgever	Dhr. J. Maljaars	datum	9 maart 2022
onderdeel	Situatietekening	revisie	2
blad	1		
getekend	A. de Looft		