

Wijzigingsplan 'KLEIN ZEEDUIN'

Uitbreiding minicamping met vijf eenheden



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0171WPLijweg5Vro-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

7 juni 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	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Huidige situatie	7
2.1	beschrijving van het perceel.....	7
2.2	Foto's bestaande situatie	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	10
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Kustvisie	13
3.2.2	Omgevingsplan 2018.....	14
3.2.3	Provinciale Omgevings verordening 2018.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Structuurvisie Veere.....	16
3.3.2	Structuurvisie Cultuurhistorie 2015	17
3.3.3	Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020.....	18
3.3.4	Landschapvisie.....	18
4.	Ruimtelijke omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding.....	20
4.2	Archeologie	20
4.3	Bedrijven en Milieuzonering.....	21
4.4	Bodemkwaliteit.....	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.5.1	Algemeen	23
4.5.2	Inrichtingen	23
4.5.3	Risicokaart.....	23
4.5.4	Transportroutes gevaarlijke stoffen	24
4.5.5	Buisleidingen.....	24

4.6 Natuur	24
4.6.1 Flora en Fauna.....	24
4.6.2 Stikstofdepositie.....	25
4.7 Geluid	26
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Water.....	27
4.10 Kabels en Leidingen	30
4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere	30
5. Juridische aspecten.....	31
5.1 Inleiding.....	31
5.2 Toetsing van beoogde ontwikkeling	31
5.3 Verbeelding	32
5.4 Planregels	32
6. Regels Wijzigingsplan.....	33
7. Uitvoerbaarheid.....	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.1.1 Procedurele kosten	35
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
7.2.1 Algemeen	35
7.2.2 Vooroverleg.....	35
7.2.3 Publicaties	35
Bijlagen	36

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 2 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 kampeereenheden, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan ‘5^e herziening Buitengebied Veere’.

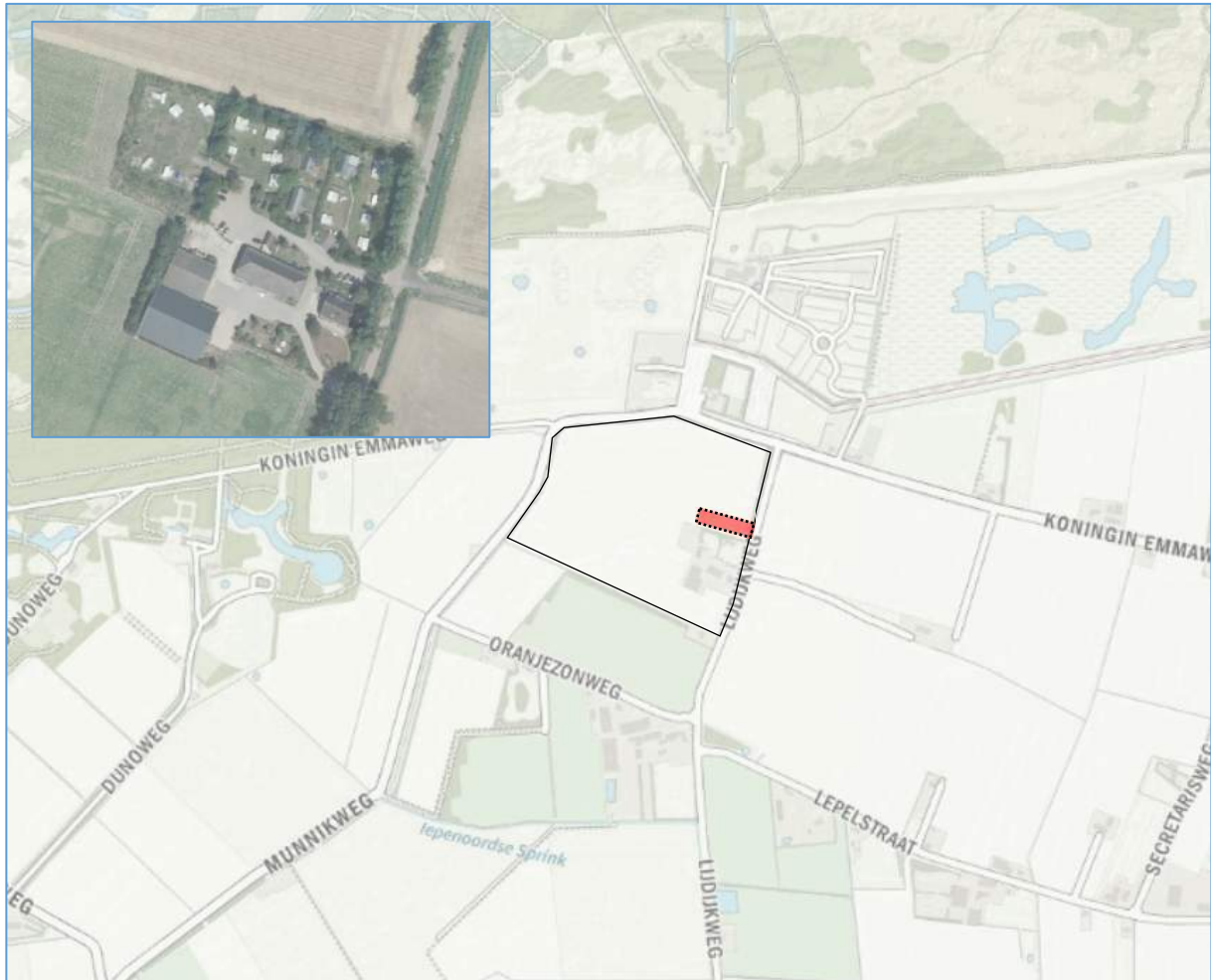
Dit wijzigingsplan is opgesteld om het bevoegd gezag om de procedure op te starten.



Afbeelding 1, (bron: GeowebZeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

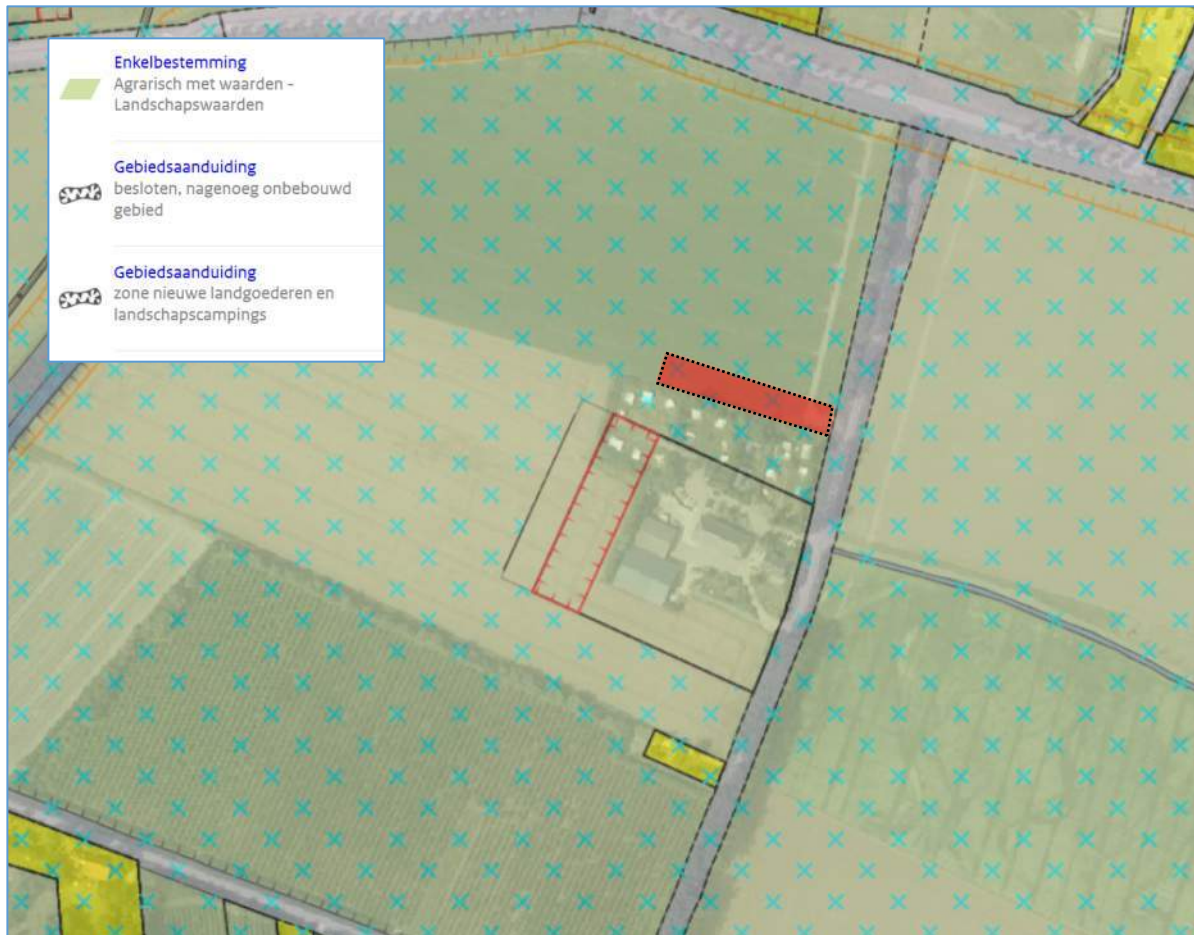
Het perceel ligt aan de Lijdijkweg tussen de dorpen Oostkapelle en Vrouwenpolder. Het perceel en aansluitende perceel zijn bij elkaar ruim 108.000m² groot. Zie afbeelding 2. Het perceel is via de Munnikweg, Lijdijkweg en Koningin Emmaweg eenvoudig te bereiken. Deze wegen zijn 60km/h wegen. De zogenaamde 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)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan '5^e herziening Buitengebied Veere'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie waar de uitbreiding van de minicamping moet komen is 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', gebiedsaanduidingen 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger. Het rode gebied is de locatie van gewenste uitbreiding van de minicamping.



Afbeelding 3, fragment van verbeelding , (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk zes de regels van het wijzigingsplan. In hoofdstuk zeven wordt afgesloten met de uitvoerbaarheid.

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. 4 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 4, luchtfoto ,(bron: google)

2.2 Foto's bestaande situatie





Afbeelding 5 t/m 9, aanzichten vanaf de Lijdijkweg ,(bron: google)



Afbeelding 10 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 '5e 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 1 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 11, luchtfoto ,(bron: google)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt grotendeels aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De locatie ligt niet in de kustzone. Om die redenen is toetsing aan het aspect “Kustfundament” niet van toepassing.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 12 Kustfundament tov locatie, (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van ruimte plannen. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling “nieuw”?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Kampeermiddelen zijn in de jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing van de Ladder is niet nodig.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing van de Ladder is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Kustvisie

3.2.1.1 Algemeen

Tussen de natuurgebieden, badplaatsen en het open agrarische landschap liggen veel recreatiebedrijven. Deze bedrijven vormen samen met de badplaatsen het hart van de economische motor aan de Zeeuwse Kwaliteitskust. Zij maken deel uit van het samengesteld product van de Zeeuwse kust: omgeving, organisatie en accommodatie. De kust heeft potentie om zich te ontwikkelen tot de kwaliteitskust van de toekomst en biedt een pakket aan mogelijkheden voor verschillende vormen van kustrecreatie en bijbehorende accommodaties; van strandplezier tot natuurrecreatie en cultuurtoerisme. De verblijfsrecreatie sector richt zich daarom op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.

Om de potentie van de Zeeuwse kust verder te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en differentiatie in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

In de Zeeuwse Kustvisie zijn aandachtsgebieden benoemd. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

Het aandachtsgebied voor de noordkust zone ter hoogte van de oostkant van camping Oranjezon en ligt niet in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling, zie afbeelding 7. Het plangebied ligt in de zone met de aanduiding 'Waardevol agrarisch landschap' en 'Zeeuwse topkwaliteit'.



Afbeelding 7 fragment kaart walcheren Kustvisie, (bron: Kustvisie provincie Zeeland)

3.2.1.2 Kernkwaliteit van het gebied

De geleidelijke overgang van de badplaatsen, recreatiebedrijven en de natuurgebieden naar het open agrarische landschap vormt een belangrijke kwaliteit van Zeeland Kwaliteitskust. De karakteristieke openheid van dit agrarische landschap draagt bij aan het ervaren van een gevoel van rust en ruimte. Een unieke kwaliteit die vanaf de binnenduinrand langzaam uitwaaiert naar het overwegend agrarische achterland van de kust. Het kenmerkende open agrarische landschap van de kust staat centraal in de lichtgroene gebieden. Centraal in deze gebieden staat het behoud van het contrast tussen de verdichte kust en het kenmerkende open agrarisch landschap.

Conclusie

Door nieuwe (verblijfsrecreatieve) ontwikkelingen staat het behoud van de karakteristieke openheid in de lichtgroene gebieden soms onder druk. Om de openheid van het agrarische landschap te behouden, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan open agrarische gebieden geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de lichtgroene gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk (aansluitend) op het (agrarisch) bouwvlak. Voor kamperen bij de boer gelden bestaande gemeentelijke quota en regelgeving. Een streekeigen manier van landschappelijke vormgeving van deze ontwikkelingen is een vereiste. Dit draagt bij aan een verdere kwaliteitsimpuls van het landschap. De beoogde ontwikkeling voorziet in een landschappelijke inpassingsplan dat aansluit bij de uitgangspunten van de kustvisie. De kustvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsplan 2018

3.2.2.1 Algemeen

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

3.2.2.2 Verblijfseconomie kustzone

De opgave "Kwaliteitskust" staat voor een aantrekkelijke regio voor inwoners en bezoekers. Jaarlijks komen miljoenen dagjesmensen en toeristen naar Zeeland. Met het economisch beleid wil de provincie bestedingen stimuleren, de werkgelegenheid in de vrijetijdsector behouden en de beleving van Zeeland vergroten. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit.

Om de potentie van Zeeland te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering, innovatie, differentiatie en regionaal onderscheidend vermogen in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

Nieuwvestiging van alle vormen van recreatie is toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is nieuwvestiging mogelijk in de aandachtsgebieden, onder de voorwaarde van het oplossen van een verblijfsrecreatief knelpunt in de kustzone en de ontwikkeling in samenhang met de omgeving.

Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan de hoofdlijnen van het

“ontwikkelkader” van de kustvisie. Samengevat betekent dit dat de uitbreiding integraal onderdeel uitmaakt van de omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande minicamping met 5 extra standplaatsen waarvan één permanente standplaats. De uitbreiding is aansluiten aan de bestaande minicamping buiten het bouwvlak. Gezien de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig is, past deze binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie is over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet komen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant; Samen sterk voor de Zeeuwse kust, getekend op 9 oktober 2017.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in de kustzone zijn mogelijk onder specifiek in artikel 2.10 en bijlage D genoemde voorwaarden.

Conclusie

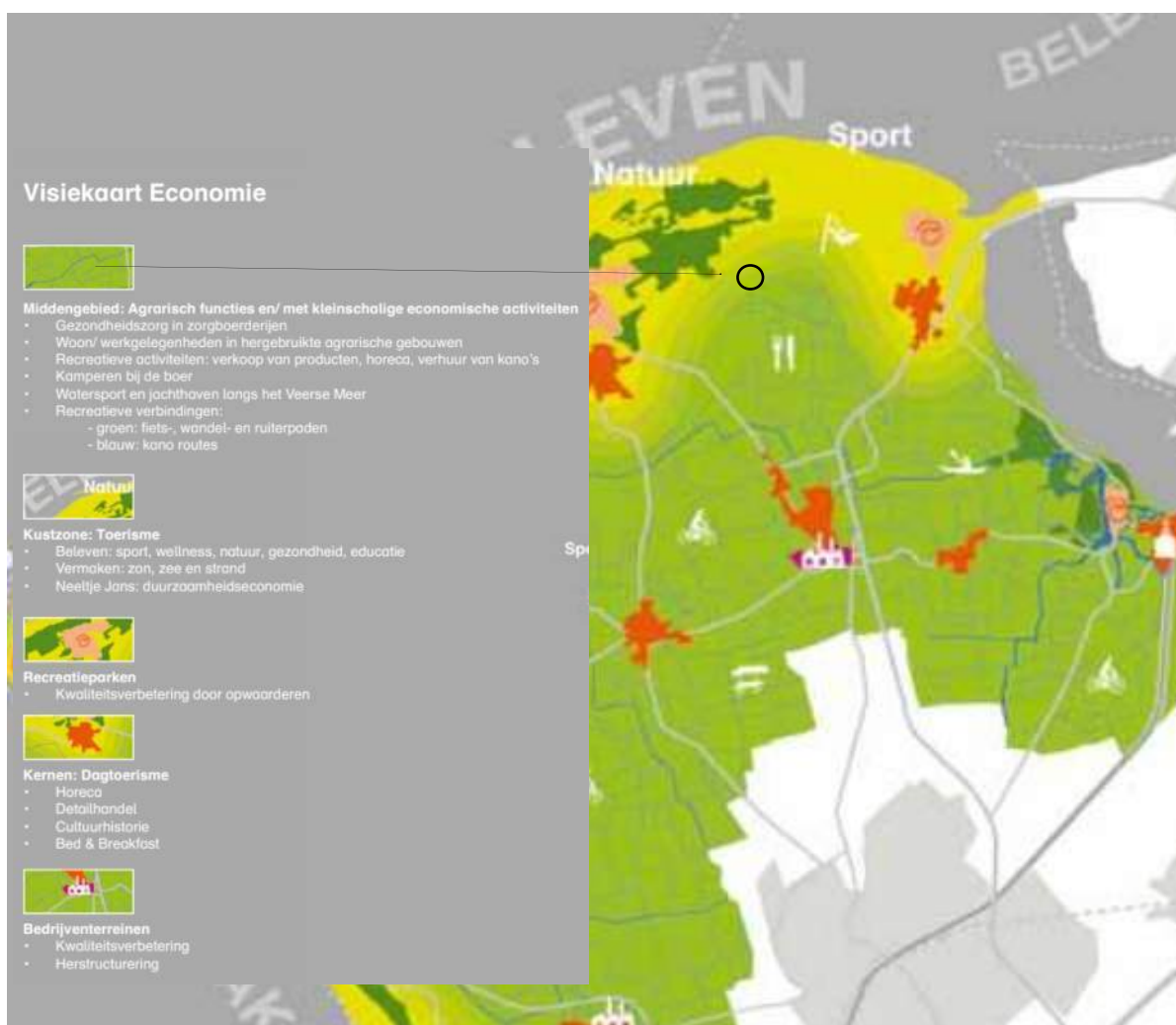
In afwijking van het gestelde in artikel 2.10, is uitbreiding van een bestaande minicamping toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit indien deze gebieden tevens zijn aangeduid als aandachtsgebied. In de toelichting bij het wijzigingsplan dient aannemelijk te worden gemaakt dat de kenmerken en waarden van het gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit zijn vermeld in de kustvisie. Met de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de minicamping wordt aangetoond dat de kwaliteiten en kenmerken van het gebied niet significant worden aangetast. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veere

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 19.000 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, zomerhuizen e.d.). De uitbreiding van de minicamping vindt net buiten de kustzone plaats. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie. Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrond-exploitatie (Vier seizoenen kust).

In de omgeving van het plangebied spelen recreatie en toerisme een zeer belangrijke rol ten opzichte van de middengebied. Veel van de recreatieve activiteiten spelen zich namelijk af in het kustgebied. Zie afbeelding 8 'Visiekaart Economie'.



Afbeelding 8 fragment Visiekaart Economie, (bron: Structuurvisie Veere 2025)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig. Het kamperen bij de boer is nog steeds erg in trek. Dit was het afgelopen jaar, ondanks het coronavirus, goed te merken. Steeds meer mensen gaan in 'eigenland' op vakantie. De kleinschalige uitbreiding van de bestaande minicamping sluit aan bij de ambitie van de visie.

3.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015

De gemeente Veere bezit een rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die karakteristiek is voor Walcheren en vaak ook uniek is voor Nederland. Dit erfgoed maakt onderdeel uit van de dagelijkse leefomgeving. Het herkenbaar houden van deze historische elementen is daarom essentieel voor de identiteit en de belevingswaarde van Veere.

In de structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de visuele weergave van de visie en geeft inzicht waar en met welke waarden rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de structuurvisie zijn drie uitgangspunten bepalend:

1. Cultuurhistorisch erfgoed heeft niet alleen een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, ruimtelijk esthetische, educatieve en een duurzaamheidswaarde;
2. Meer focus op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte zorg;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend).

Waardering: Hoge waarde

De cultuurhistorische elementen zijn gewaardeerd. De waardering heeft tot doel onderscheid aan te geven in de mate waarin de gemeente rekening houdt met de verschillende cultuurhistorische elementen bij het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling en bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, structuurvisies, beeldkwaliteitplannen, etc.). Afhankelijk van de toegekende mate aan cultuurhistorisch belang kunnen prioriteiten gesteld worden en kan een nadere ruimtelijk historische afweging of onderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn.



Afbeelding 9 fragment van kaart, (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2015)

De locatie is aangeduid als een 'Hoge waarde'. De historische context van deze elementen is nog gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Initiatieven kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, te benutten en verder te versterken.

Conclusie

De locatie ligt in de gebiedsaanduiding 'Hoge waarde'. De locatie ligt op circa 60m van de bebouwing. Tussen de bebouwing en de beoogde ontwikkeling ligt de bestaande minicamping. De beoogde ontwikkeling ligt op zal niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden omdat deze niet aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de visie.

Van toepassing is ook het cultuurlandschap. Dit onderdeel is opgenomen in paragraaf xx. Met de beoogde ontwikkeling wordt ook aan dit aspect voldaan.

3.3.3 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020

De gemeente heeft als ambitie een duurzame gemeente Veere te worden met als belangrijke pijler een energie neutrale gemeente. De wens is om dit uiteindelijk te bereiken in 2050. Een onderdeel hiervan is duurzame recreatie en toerisme. Nieuwe ontwikkeling dienen in balans te zijn met de omgeving maar ook wordt gestreefd naar energie neutrale hotels, campings, jachthavens en recreatieparken en kwalitatieve hoogwaardige kampeerplaatsen.

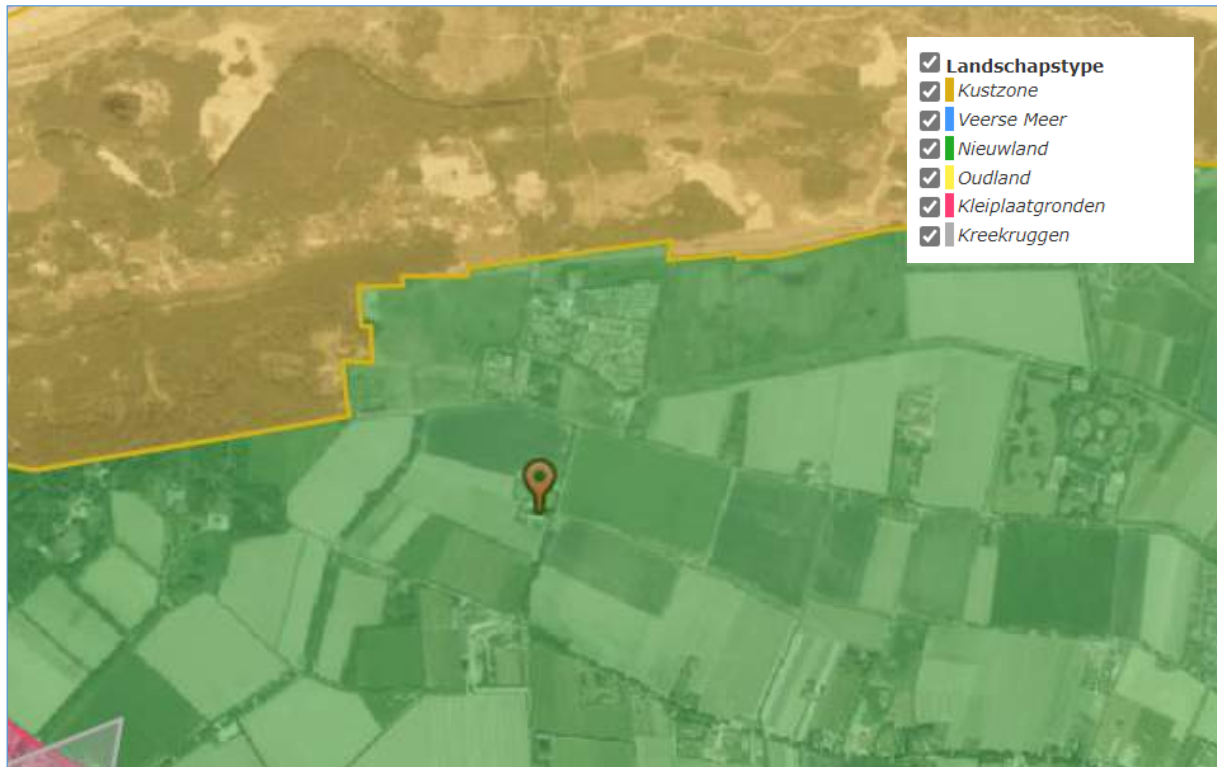
Conclusie

De recreatieve eenheid op de permanente standplaats, wordt niet aangesloten op gas. De eigenaar van de camping heeft al zeer veel duurzame installatieconcepten in de exploitatie van de minicamping geïntegreerd. In 2020 zijn er 170 zonnepanelen geplaatst op het dak van de bedrijfsloods met een capaciteit van 55.000 KW. Bij het vernieuwen van het toiletgebouw is er een warmtepomp geplaatst. Bij elkaar een investering van meer dan € 60.000,- . Wanneer de uitbreiding met 5 standplaatsen is gerealiseerd is de wens nog om een aantal laadpaal te plaatsen. Nu komt het nog zeer sporadisch voor dat een elektrische auto op het terrein komt maar de verwachting is dat dit zeker zal toenemen. Er is nu wel de mogelijkheid om een auto op te laden op het parkeerterrein, dit is met een normaal stopcontact. Het aspect duurzaamheid sluit aan bij de investeringen die zijn gedaan.

3.3.4 Landschapvisie

De gemeente Veere ligt op het schiereiland Walcheren in de provincie Zeeland. Het grondgebied van de gemeente bevat het grootste gedeelte van Walcheren, uitgezonderd Vlissingen en Middelburg. De gemeente omvat 13 woonkernen. Zoals bij de meeste gebieden in Zeeland is de verbondenheid met de zee groot. Dit geldt ook voor het landschap. Het water en de wind hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van het huidige Veerse landschap. Ook in recentere tijden heeft de zee nog een grote invloed gehad op het landschap met de inundatie van 1944 en de daaropvolgende ruilverkaveling. Toch zijn overal in het Veerse landschap nog bijzondere elementen te vinden. Veel van deze bijzondere elementen zijn relictten van een 'strijdbaar' landschap en verwijzen naar de strijd tegen het water en de strijd van mensen onderling. Dit 'strijdbaar' landschap vormt een terugkerend thema in het Veerse landschap. Tegelijkertijd is het Veerse landschap ook van oudsher een productielandschap. Landbouw en recreatie zijn in Veere al lange tijd belangrijke economische spelers en hebben een nauwe relatie met het landschap. Op basis van de landschapstypologie is de gemeente Veere ingedeeld in vijf zones, die in de landschapvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwland, kleiplaatgronden en Veerse meer. Het plangebied heeft als landschapstypologie: Nieuwland. Zie afbeelding 10 op de volgende pagina.

Een klein deel van de gemeente bestaat uit jonge polders, ontstaan door aan- en opwas. Dit wordt het nieuwwand genoemd. Het gebied is doorsneden met oude dijken en een rationeel patroon van wegen en kavelgrenzen. Veel van deze wegen en perceelsgrenzen markeren de loop van verdwenen dijken. Kenmerkend is het uitgesproken agrarische karakter van dit gebied. Hier liggen de beste landbouwgronden van de gemeente Veere. Weilanden en boomgaarden doorsneden door beplante dijken bepalen hier het beeld.



Afbeelding 10 fragment kaart landschapvisie, (bron: Omgevingsviewer Veere)

Conclusie

De verplichting tot het landschappelijk inpassen van de uitbreiding van de minicamping is uitgewerkt en is toegevoegd als bijlage 1. De landschappelijke inpassing van de minicamping sluit aan bij de kernkwaliteiten van het landschapstypologie : Nieuwwand.

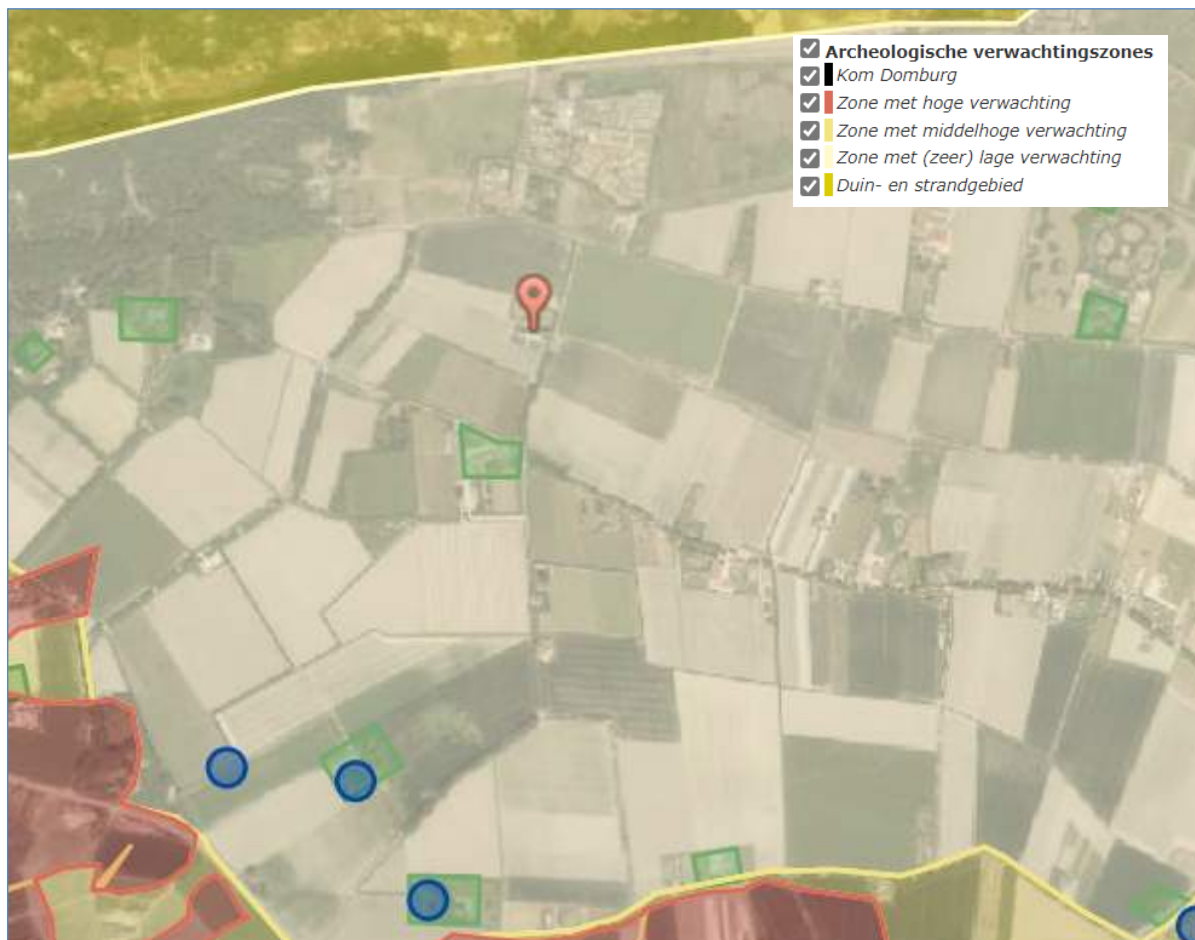
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen ect.

4.2 Archeologie

Bestemmingsplanmatig heeft de locatie geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Op grond van de 'Nota archeologische monumentenzorg' en de bijbehorende kaart ligt het plangebied binnen de zone met zeer lage verwachtingen. Zie afbeelding 11.



Afbeelding 11 fragment archeologische verwachtingskaart 2016, (bron: Omgevingsviewer Veere)

Conclusie

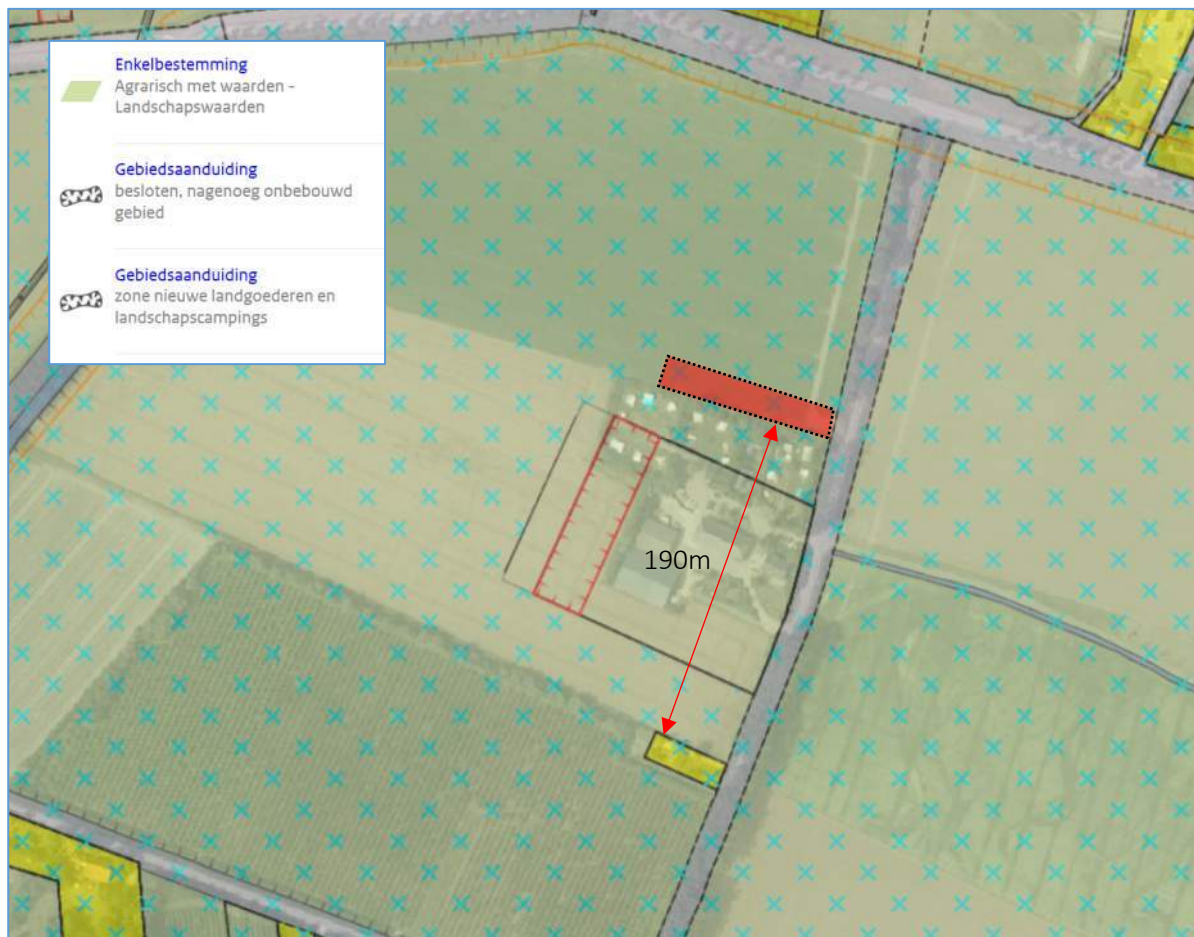
Binnen het plangebied worden graaf werkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn voor de aanleg van leidingen en rioleringen. Daarnaast wordt er een pad aangelegd met doorgroeitegels. Ook hiervoor zijn graafwerkzaamheden voor nodig. Deze graaf werkzaamheden zijn als zeer kleinschalig te noemen. De diepte van de graafwerkzaamheden zullen niet veel dieper zijn dan 40cm. Het aspect archeologie vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning(gevoelig object), van toepassing:

- 1) geur = 30m
- 2) stof = 0m
- 3) geluid = 50m
- 4) gevaar = 30m



Afbeelding 12 fragment archeologische verwachtingskaart 2016, (bron: Omgevingsviewer Veere)

Conclusie

In de huidige situatie ligt de dichtstbijzijnde woning/woonbestemming op 190m. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de gewenste uitbreiding van de bestaande minicamping.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Het beoogde plangebied ligt naast de boerderij. Het plangebied is altijd als agrarische akkergrond in gebruik geweest. Zie de luchtfoto's. Op de locatie heeft in het verleden geen bebouwing gestaan. Ook is de locatie nimmer als boomgaard in gebruik geweest. Zie afbeelding 13 t/m 17. Gezien het gebruik in het verleden kan de stelling aangenomen worden dat de grond niet verdacht. Echter ligt binnen de locatie een gedempte sloot. Hier is nader onderzoek voor vereist. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het aspect bodem het voorgenomen gebruik niet belemmerd. Zie bijlage 2.



Afbeelding 13 luchtfoto 1959,(bron: Geoweb Zeeland)



Afbeelding 14 luchtfoto 1970,(bron: Geoweb Zeeland)



Afbeelding 15 luchtfoto 2003,(bron: Geoweb Zeeland)



Afbeelding 16 luchtfoto 2007,(bron: Geoweb Zeeland)



Afbeelding 17 locatie boomgaard,(bron: Geoweb Zeeland)

■	Boomgaard in 1936
■	Boomgaard in 1936 en in 1960
■	Boomgaard in 1936 en in 1960 of Boomgaard in 1960
■	Boomgaard in 1960
■	Boomgaard vanaf 1970
■	Boomgaard vanaf 1984

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

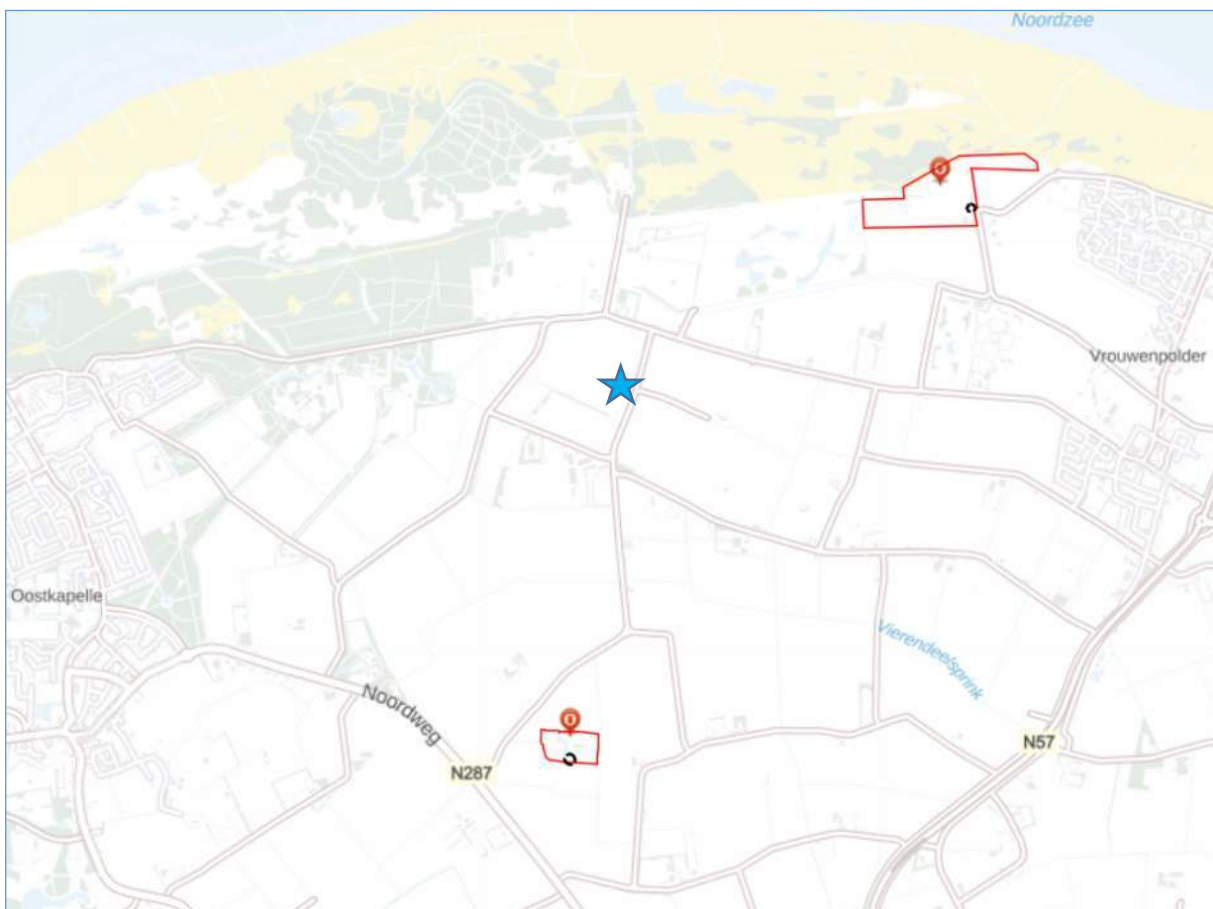
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft in dit geval een recreatieve functie. Echter dient het aspect veiligheid ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en dit aspect leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor dit wijzigingsplan.

4.5.3 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart, zie afbeelding 18, geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van het plangebied te liggen.



Afbeelding 18 Plaatsgebonden risicocontouren (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.5 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de minicamping.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

Het plangebied betreft een landbouwakker. Binnen het plangebied zijn geen struiken, bomen of andere soorten beplanting aanwezig. Het natura 2000 gebied De Manteling ligt op 300m vanaf het plangebied. Het aanleggen van het terrein met streekeigen beplanting en grassen vormt dan ook voor de natuur geen belemmering. De verplichte landschappelijke draagt tevens bij aan extra biodiversiteit en zorgt voor een verbetering t.o.v. akkerland in de flora en fauna.



Afbeelding 19 Natura 2000 gebied tov de locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

4.6.2 Stikstofdepositie

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een plan, is het opstellen van een stikstofberekening noodzakelijk. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de 'bouwvrijstelling'. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het is niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. In het geval van bouw, sloop en eenmalige aanleg is duidelijk dat het altijd om een tijdelijke activiteit gaat. Op tijdstip X is het bouwwerk immers gereed, gesloopt of aangelegd.

Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van het bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is altijd tijdelijk terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Wanneer een nabijgelegen Natura 2000-gebied weinig gevoelig is of wanneer de stikstofuitstoot uit andere bronnen relatief klein is, kan het zijn dat uit de berekening blijkt dat de toename van depositie de kritische depositiewaarden niet overschrijdt.

Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. De berekening is gemaakt met zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit de resultaten blijkt dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 3.

Dit betekent dat het dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de Provincie zeeland is vereist. Het bestemmingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van vijf recreatieve eenheden waarvan er vier een tent zijn. De andere recreatieve eenheid is in de vorm van een chalet. De Lijdkweg is een 60km/u-weg. Echter is door zijn inricht, verharding en het landbouwverkeer het niet nodig om er 60km/u te rijden. Formeel wordt een recreatieve functie niet beschouwd als een geluidsgevoelig object. Wel dienen de eenheden in de omgeving te liggen met een aanvaardbare geluidsniveau. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Lijdkweg is uitgevoerd als een weg met klinkers. Er is sprake van een zeer laag aantal verkeersbewegingen. De weg betreft in hoofdzaak een bestemmingsweg met een maximale snelheid van 60km/u weg. De afstand tussen de eenheden en het hart van de weg is circa 45m. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet een goede ruimtelijke ordening. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van vijf recreatieve camping eenheden. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als "niet in betekenende mate" en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbepanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050. Om duidelijkheid te verschaffen is op de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Aan de voorzijde van de beoogde ontwikkeling komt een parkeerterreintje van circa 150m ² . Aan de voorzijde van het perceel ligt tevens een sloot. Gezien het geringe verhardoppervlak en de mogelijkheid tot afvoeren van hemelwater zijn er geen watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	De vijf recreatieve eenheden worden aan gesloten op de reeds eerder aangelegde bufferput.

Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	De vijf recreatieve eenheden zullen niet bijdragen in een verslechtering van de werking van de waterschapsubjecten.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De hemelwater afvoer wordt niet op de bestaande riolering aangesloten maar zal afvoeren op de sloot aan de voorzijde van het plangebied.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De beoogde ontwikkeling zorgt nauwelijks voor een verandering.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. De situatie wijzigt nauwelijks.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt nauwelijks.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.

Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Met de beoogde ontwikkeling wijzigt de situatie niet.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt voor geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

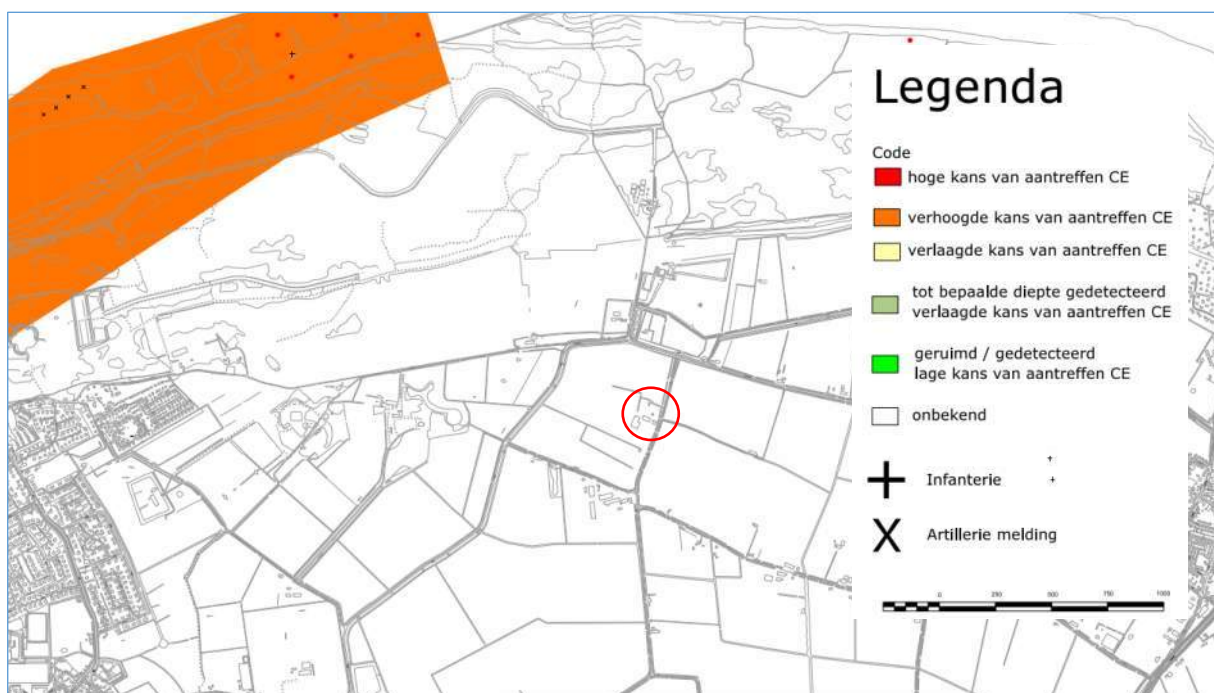
4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de camping aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is er op Veers grondgebied hevig gevochten. Een groot deel van de kuststrook maakte deel uit van de Atlantikwall. De verschillende bunkers en verdedigingswerken in het landschap zijn nog te zien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er veel grondroerende werkzaamheden uitgevoerd en is een groot deel van achtergebleven of niet gesprongen explosieven opgeruimd.

Toch is er een kans dat er nog explosieven in de grond aanwezig zijn. In het verleden hebben zijn er bij werkzaamheden al diverse explosieven geruimd. Ook zijn er sommige soms spontane vondsten tegengekomen. De gemeente Veere heeft een explosievenbeleid vast gesteld waaraan wordt getoetst. Zie afbeelding 20 voor een fragment van de explosievenkaart.



Afbeelding 20 explosievenkaart, (bron: gemeente Veere)

Conclusie

Het aspect explosieven vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. Wel is het protocol toegangstreffer van toepassing. In dit protocol staat wat we doen als we spontaan niet gesprongen explosieven aantreffen.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan aan burgemeester en wethouders gegeven. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Het ontwerp-wijzigingsplan ligt 6 weken ter inzage.

5.2 Toetsing van beoogde ontwikkeling

In de voorgaande hoofdstukken is de haalbaarheid van de wijziging omschreven en onderzocht. Op basis hiervan, worden de wijzigingsvoorwaarden in deze paragraaf integraal getoetst. Hieronder volgt de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

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 de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein, waarbij het totale aantal standplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen in de gehele gemeente niet meer mag bedragen dan 3.015. *Het verzoek voldoet aan aanhef a.*
- b. Het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt. *Het verzoek voldoet aan aanhef b met maximaal 5 permanente standplaatsen.*
- c. 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 landschappelijke inpassing zal hieraan voldoen. Een uitgebreide landschappelijke inpassing is bij het ontwerp-wijzigingsplan worden toegevoegd.*
- d. 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 landschappelijke inpassing voldoet hier aan. Echter is het niet de wens om een permanente standplaats op de uitbreiding te zetten.*
- e. 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. *Dit onderdeel is meegenomen in de landschappelijke inpassing. In totaal worden er zes extra parkeerplaatsen aangelegd.*
- f. 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:

1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of; *De uitbreiding betreft 5 eenheden. De ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zal individueel worden uitgevoerd. De totale verevening bedraagt dan € 4000,-. De ruimtelijke kwaliteitstoevoeging bestaat uit onderhoudswerkzaamheden aan het cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze is ook opgenomen in het bestemmingsplan als waardevolle schuur die behouden dient te blijven. Een toelichting op de verevening is terug te vinden in bijlage 4. Hierin zijn de onderhoudskosten en het in originele staat terug brengen van goten aan de grote schuur weergegeven. De totale kosten bedragen ruim € 6.134,80,-. Deze kosten worden opgevoerd als verevening voor de 5 extra standplaatsen. Aan het aspect verevening wordt voldaan.*
 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert. *Niet van toepassing.*
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan. *Hiervan is geen sprake.*

5.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied Veere”. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Het wijzigingsgebied blijft dezelfde bestemmingen en functie aanduidingen behouden. De maatvoering wordt aangepast naar 25 standplaatsen en 5 permanente standplaatsen. De verbeelding is in bijlage 5 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Lijdijkweg 5 Vrouwenpolder'. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn de herzieningen eveneens van toepassing (voor zover Lijdijkweg 5 Vrouwenpolder) daarin is opgenomen of de van toepassing zijnde regels in algemene zin zijn aangepast):

1^e herziening Buitengebied Veere t/m 5^e herziening Buitengebied Veere.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012. Het gaat om de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Beide regels worden nader toegelicht in artikel 3 respectievelijk artikel 4.

6. Regels Wijzigingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01, de 1^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02, de 2^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0104BPBgbGh-VG01, de 3^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01, de 4^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 en de 5^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Lijdijsweg 5 Vrouwenpolder'.

Artikel 2 Aanvulling op artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' wordt het volgende toegevoegd: en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0717.0171WPLijweg5Vro-VG01

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Lijdijsweg 5 Vrouwenpolder' van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Procedurele kosten

De wijzigingsprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omliggende omgeving en wegbeheerder. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

7.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het wijzigingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Veere vaste vooroverlegpartners.

Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

7.2.3 Publicaties

Ontwerp

Van **31 maart** tot en **11 mei 2022** heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0717.0171.WPLijweg5Vro-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerp wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan **NL.IMRO.0717.0171.WPLijweg5Vro-VG01** is door burgemeester en wethouders op **juni 2022** vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstof berekening

Bijlage 4 Toelichting verevening

Bijlage 5 Verbeelding

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing “KLEIN ZEEDUIN”

Uitbreiding minicamping met vijf eenheden



Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0171WPLijweg5Vro-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

7 juni 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.

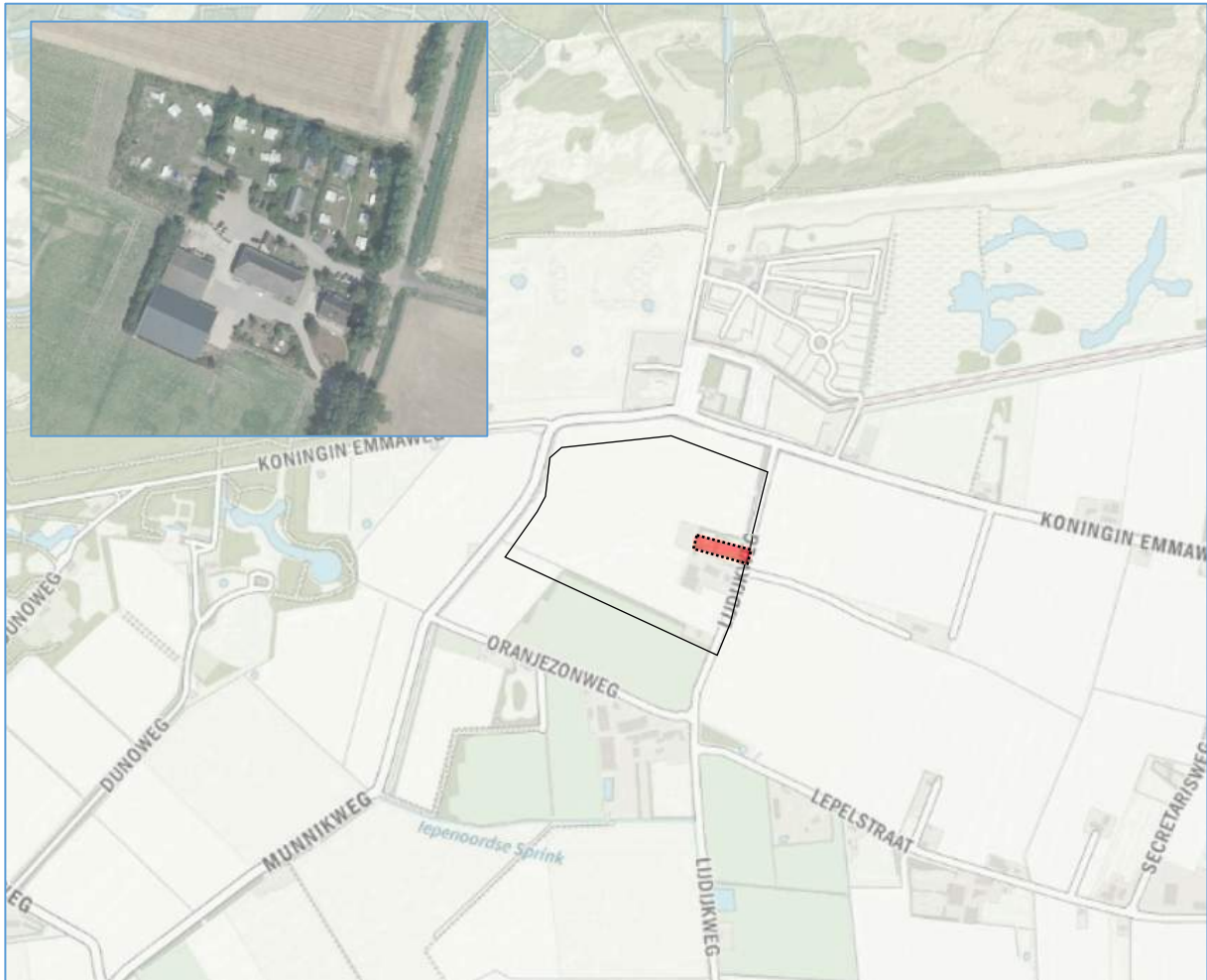
Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld zodat het bevoegd gezag de procedure kan op starten.



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

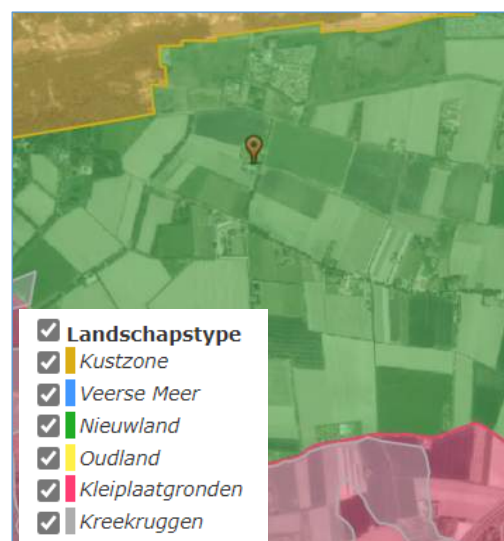
3.2.1. Stap 1 Welk landschapstype

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 Landschapvisie 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 25 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 beschermen worden boompalen toegepast met boomband/autogordel. De bomen staan verspreid in de groengordel op een h.o.h. van ten hoogste 8m.

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	2 maart 2022
onderdeel	Situatietekening	revisie	2
blad	1		
getekend	A. de Looff		

Bijlage 2 Bodemonderzoek



Adres: MCG Zuidwest B.V.
Schouwersweg 9
4451 HS Heinkenszand
Nederland

Tel: 0113-567926

Email: info@mcgzuidwest.nl

Website: www.mcgzuidwest.nl

Bankrekening: 970076177

IBAN: NL94ABNA0970076177

BIC code: ABNANL2A

Kamer van Koophandel: 22049175

BTW nummer: NL818122468B01

Briefrapportage

B&RO Advies

T.a.v. Dhr. A. de Looff

Etty Hillesumstraat 39

4335 SB Middelburg

Projectnummer:

21MCG208.10

Onderwerp:

Briefrapport bodemonderzoek slootdempingen – Lijdijsweg 5 te Vrouwenpolder (v.02)

Datum:

1 juni 2021

Geachte heer De Looff,

Naar aanleiding van uw opdracht heeft MCG Zuidwest B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd naar de slootdempingen op de locatie Lijdijsweg 5 te Vrouwenpolder. Deze briefrapportage bevat de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek.

Aanleiding en doel

Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de minicamping en de mogelijke aanwezigheid van gedempte sloten ter plaatse van de nieuw te realiseren standplaatsen. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van afwijkend dempingsmateriaal.

Locatiegegevens

De locatie is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Veere, sectie N, nummer 3271 (gedeeltelijk). Het onderzoekstraject is circa 50 meter lang (zie Bijlage 1).

Op historisch kaartmateriaal en oude luchtfoto's is te zien dat in de loop der tijd diverse sloten zijn gedempt of verlegd. Een groot deel van de voormalige sloten bevinden zich ter plaatse van het reeds in gebruik zijnde gedeelte van de minicamping. Omstreeks 1995 is ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding van de minicamping een sloot gedempt.

Het is onbekend waarmee de sloten omstreeks 1995 zijn gedempt. Vermoedelijk is dit gebeurd met gebiedseigen grond. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van afwijkend dempingsmateriaal.

Onderzoeksstrategie

Er zullen twee boorprofielen, bestaande uit 3 boringen tot in de ongeroerde ondergrond (circa 2,5 m-mv) worden uitgevoerd. Als de boorprofielen op basis van de zintuiglijke waarnemingen niet afwijken en er verder geen bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn zullen er geen analyses worden uitgevoerd.

Veldwerk

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek. Het volgende protocol is van toepassing:

- Protocol 2001: plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen.

Het procescertificaat van MCG Zuidwest B.V. en het daarbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever.

De onderzochte locatie is niet in eigendom van MCG Zuidwest B.V. of gerelateerde zusterbedrijven. Hierdoor is de wettelijk voorgeschreven functiescheiding geborgd.

Het veldwerk is uitgevoerd op 21 mei 2021 door dhr. S.P. Rijk, gecertificeerd en erkend veldwerker van MCG Zuidwest B.V. De grondboringen 01 t/m 06 zijn verricht tot 2,0 m-mv. De grond is bemonsterd per traject van maximaal 0,5 m, of gerelateerd aan de bodemsamenstelling.

Bij de terreinverkenning, uitgevoerd voorafgaand aan de veldwerkzaamheden, zijn geen bijzonderheden waargenomen. Aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van de (ondergrondse) tanks of asbest verdacht materiaal zijn niet waargenomen.

De bodemprofielen van de uitgevoerde grondboringen zijn beschreven en de opgeboorde grond is zintuiglijk beoordeeld. De bodem bestaat tot circa 1,0 m-mv uit siltige klei. Hieronder wordt tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 m-mv matig fijn zand aangetroffen.

In de boringen 02 en 05 is een enigszins afwijkende bodemopbouw aangetroffen. Ter plaatse van boring 02 is van 0,8 tot 1,1 m-mv een siltige kleilaag met schelpen aangetroffen, deze laag is in de boringen 01 en 03 niet aanwezig. Ter plaatse van boring 05 is de kleilaag dunner dan bij de boringen 04 en 06. de zandlaag in boring 05 van 0,7 tot 1,1 m-mv bevat schelpen en plantenresten, deze bodemlaag ontbreekt in de overige boringen. Op basis hiervan is aangenomen dat de boringen 02 en 05 verricht zijn ter plaatse van de voormalige sloot. Op basis van de zintuigelijke waarnemingen komt het dempingsmateriaal overeen met de bovengrond van de overige boringen.

De bodemprofielen zijn opgenomen in Bijlage 2, de situatietekening is bijgevoegd in Bijlage 1.

Conclusie en advies

Op basis van het uitgevoerde veldwerk kan worden aangenomen dat de demping is getraceerd. Gezien de zintuigelijke waarnemingen is er geen aanleiding om een kwaliteitsverschil te verwachten tussen de grond in de demping en het omliggende maaiveld. Het is zodoende aannemelijk dat de demping is uitgevoerd met gebiedseigen grond.

We gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

MCG Zuidwest B.V.

Dhr. J.A. Booij

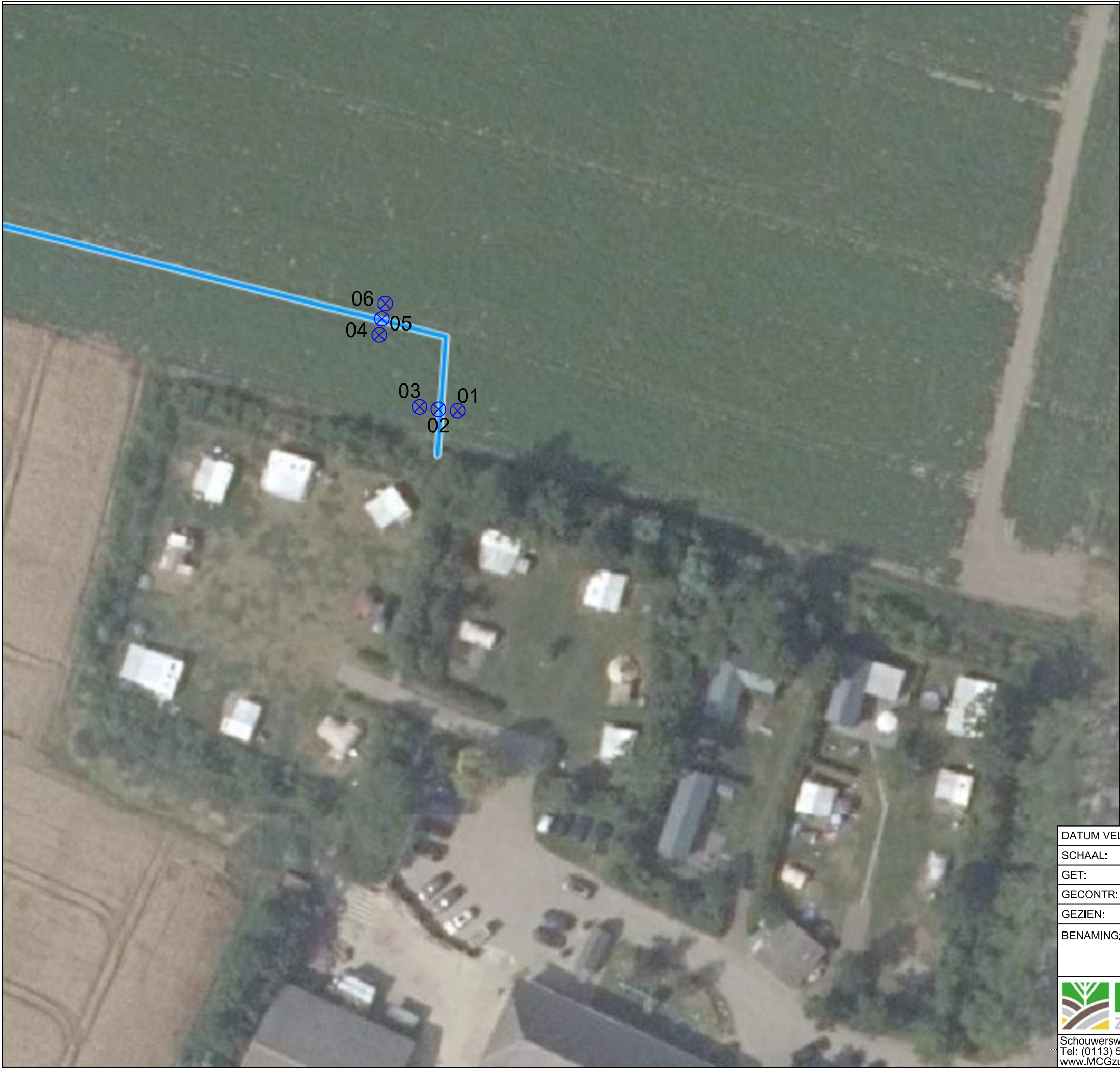
(Behandeld door Mevr. M. van der Klooster)

Bijlagen:

- 1: Situatietekening
- 2: Boorprofielen

BIJLAGE 1

Situatietekening



N

W

O

Z

-Overzicht-

Kaart niet op schaal



-Legenda-

○

Boring tot 0,5 m-mv

⊙

Boring tot 1,0 m-mv

⊗

Boring tot 2,0 m-mv

⊕

Boring afgewerkt met een peilbuis

—

Contour onderzoekslocatie

—

Toekomstig nieuwbouwwak

—

Bestaande gebouwen

Klinkers

Braak

Beton

Tegels

Grind

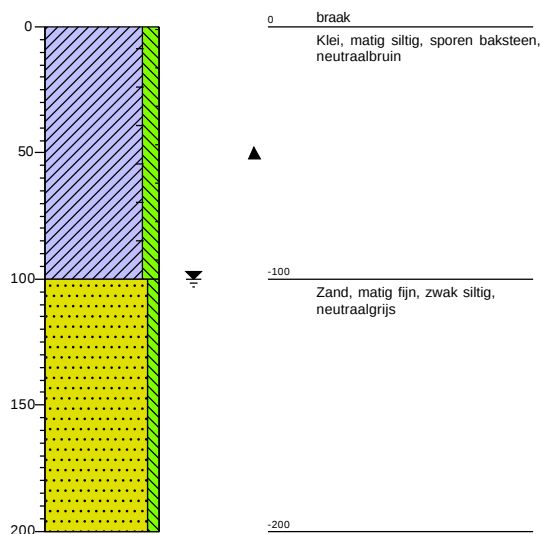
DATUM VELDWERK:	21-05-2021	NAAM VELDWERKER:	SR
SCHAAL:	1:500	OPMERKINGEN: Lijdijskweg 5 Vrouwenpolder	
GET:	SR		
GECONTR:	JB		
GEZIEN:	JB		
BENAMING: Verkennend bodemonderzoek Situatieschets met boorpunten			
MCG ZUIDWEST Schouwersweg 9, 4451 HS Heinkenszand Tel: (0113) 56 79 26 www.MCGzuidwest.nl		FORMAAT:	WERKNUMMER:
		A3	21MCG208.10
		TEKENINGNUMMER:	21MCG208.10/01
WIJZIGINGEN	A:	B:	C:

BIJLAGE 2

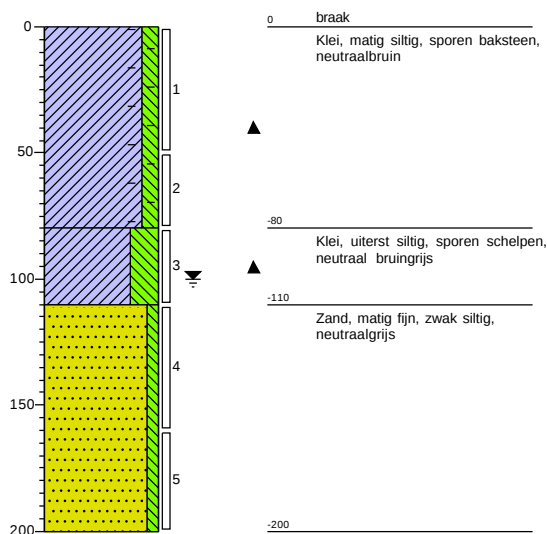
Profielbeschrijvingen

Schaal 1: 30
Boring:

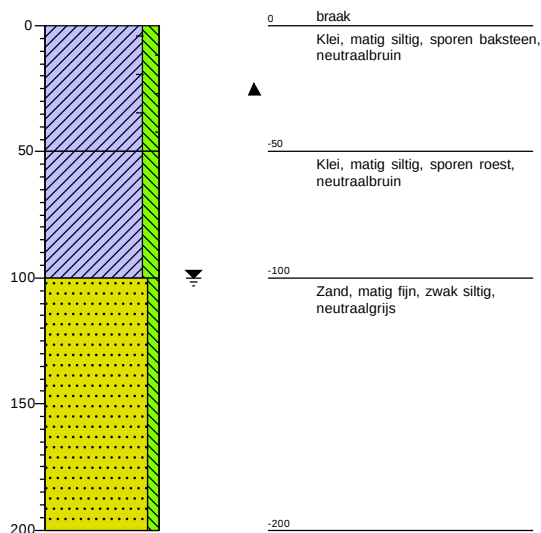
01



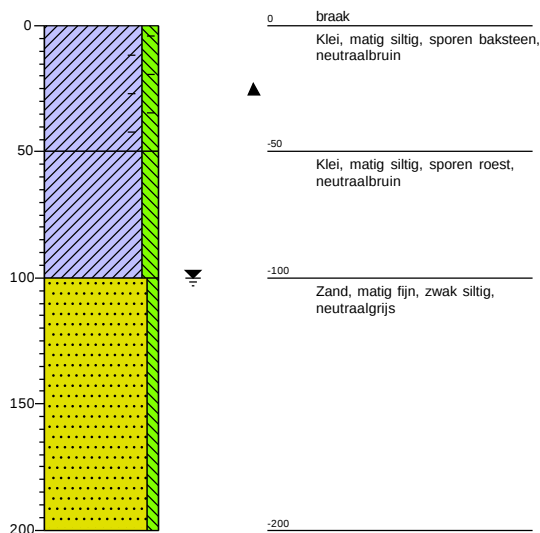
Boring: 02



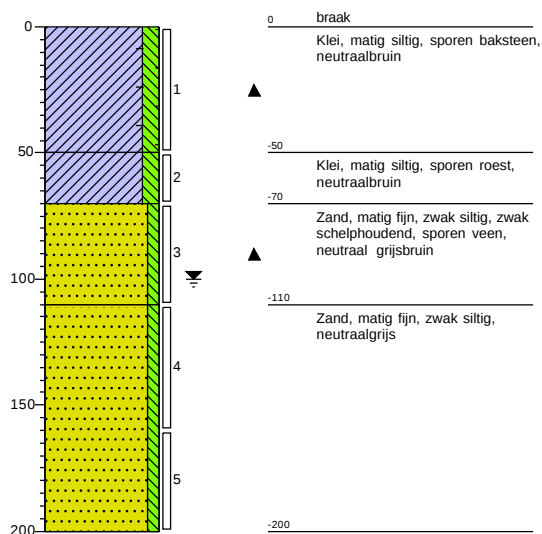
Boring: 03



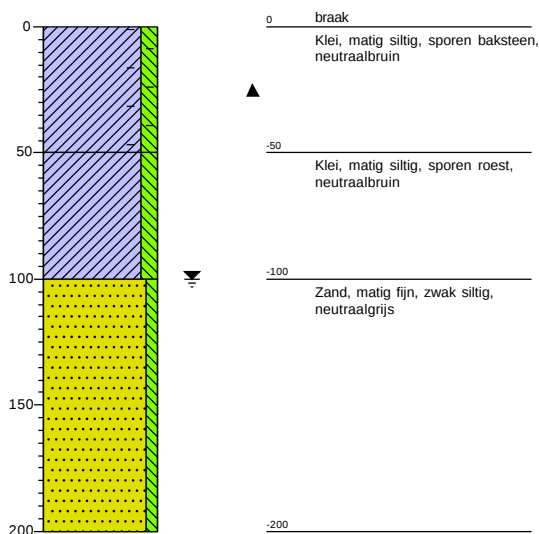
Boring: 04



Schaal 1: 30
Boring: 05



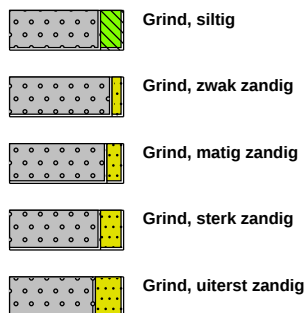
Boring: 06



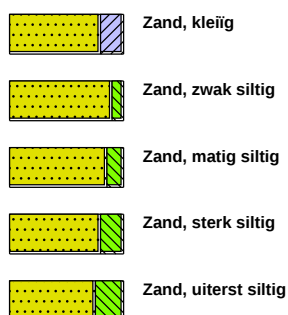
Legenda (conform NEN 5104)

Schaal 1: 30

grind



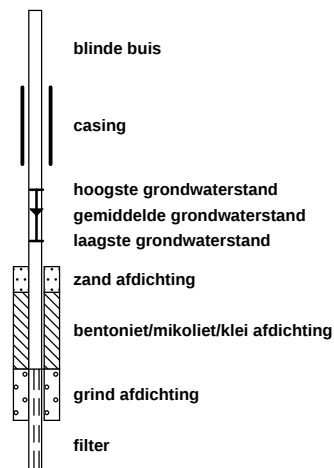
zand



veen



peilbuis



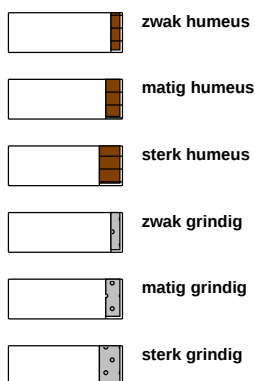
klei



leem



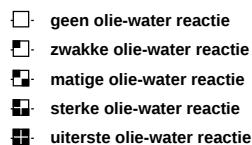
overige toevoegingen



geur



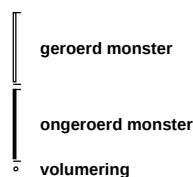
olie



p.i.d.-waarde



monsters



overig



Bijlage 3 Stikstofberekening

“Stikstof berekening”

Lijdijkweg 5 Vrouwenpolder

“Uitbreiding minicamping Klein Zeeduin”



Auteur:
A. de Looff

Vormgeving:
B&RO Advies

Datum van uitgave
2 maart 2022

Contactgegevens:
Etty Hillesumstraat 39
4335 SB Middelburg
+31 06 20505282
info@benroadvies.nl

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	Voormalig Programma Aanpak Stikstof	3
1.2	De berekening	3
1.3	Wat als de berekening negatief is?	3
1.4	Leeswijzer	3
2.0	De beoogde ontwikkeling en Natura 2000 gebied	4
2.1	Beoogde ontwikkeling	4
2.2	Ligging van beoogde ontwikkeling	4
2.3	Natuurgebied de Mantelinge	5
3.	Uitgangspunten	6
3.1	Algemeen	6
3.2	De route	6
3.3	Salderen	7
3.3.1	Algemeen	7
3.3.2	Inleveren landbouwgrond	7
4.	Conclusie	8
	Bijlage stikstofberekening	9

1. Inleiding

1.1 Voormalig Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in strijd is met Europese natuurwetgeving en daarom verboden is. De gevolgen hiervan zijn dat lopende vergunningaanvragen voor projecten die door de stikstof uitstoten tijdelijk stil lagen. Inmiddels is de nieuwe versie van de zogenoemde AERIUS Calculator beschikbaar waarmee de stikstofdepositie op een natuurgebied van een nieuw of uitbreidingsproject kan worden berekend. Met behulp van deze calculator kan voor activiteiten die de natuur niet raken weer een vergunning worden aangevraagd.

1.2 De berekening

Wanneer een nabijgelegen Natura 2000-gebied weinig gevoelig is of wanneer de stikstofuitstoot uit andere bronnen relatief klein is, kan het zijn dat uit de berekening blijkt dat de toename van depositie de kritische depositiewaarden niet overschrijdt.

Verder kan uit de berekening blijken dat ook zonder drempelwaarde de berekening géén toename van depositie aantoont. Mogelijk kan een aanpassing van het project leiden tot een afname van de emissie van stikstofoxiden en/of ammoniak waardoor de effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Op deze manieren kan een berekening bijdragen aan een versnelling van de besluitvorming rondom het project.

1.3 Wat als de berekening negatief is?

Bij een negatief resultaat dient men te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om te 'salderen' zodat de totale emissie *per saldo* niet toeneemt. Dit kan door bijvoorbeeld aan Nul-op-de-meter woningen te realiseren, emissieloos rijden, in de uitvoeringsfase andere aanvoerroutes te nemen en materieel die geen gebruik maken van fossiele brandstoffen.

Indien salderen niet mogelijk is en aanpassen van de emissiebronnen ook geen effect heeft, dan kan een onderzoek van een ecooloog wellicht nog een mogelijkheid zijn indien de overschrijdingen gering zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling en de nabij het plangebied gelegen Natura2000-gebied De Mantelinge beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling t.b.v. de berekening, in hoofdstuk 4 zijn de resultaten weergegeven en de gevolgen op de Natura 2000-gebieden beschreven en de gevolgen voor de besluitvorming op de ontwikkeling.

2.0 De beoogde ontwikkeling en Natura 2000 gebied

2.1 Beoogde ontwikkeling

Aan de Lijdijkweg 5 te Vrouwenpolder ligt “Klein Zeeduin”. Het is een minicamping bestaande uit 20 standplaatsen. Op het perceel is ook aanwezig een grote schuur met daarin het sanitair gedeelte voor de minicamping. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een uitbreiding van de minicamping met 5 extra standplaatsen waarvan 1 een permanente standplaats betreft.

Voor het aanleggen en in gebruik nemen van de standplaatsen dient een stikstofberekening te worden opgesteld. Aan de hand van de resultaten van de berekening kan men inzicht krijgen in de haalbaarheid van de plannen.

2.2 Ligging van beoogde ontwikkeling

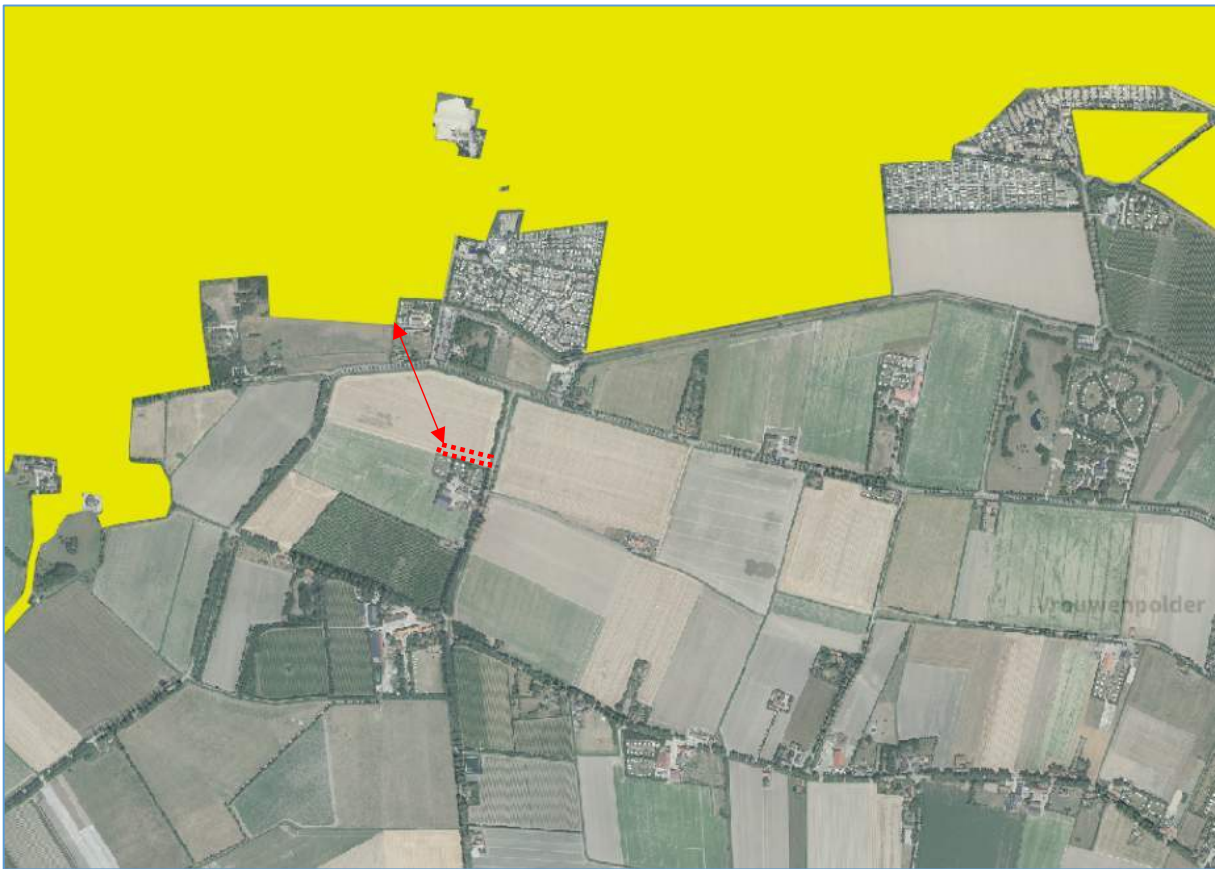
Het perceel ligt op een kleine afstand van het natuurgebied de Mantelinge. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1 locatie, (bron: GeowebZeeland)

2.3 Natuurgebied de Mantelinge

De Manteling van Walcheren betreft een kalkarm duingebied aan de noordwestrand van het voormalige eiland Walcheren. De kust is hier al vele honderden jaren een afslagkust en de kustlijn is in de loop der tijd met enkele kilometers landinwaarts verplaatst. Hierdoor is de zone met primaire duinen uiterst smal of ontbreekt volledig en komen de oude duinen tot zeer kort aan de kustlijn. Aan de zeezijde is tamelijk veel reliëf aanwezig dat meer landinwaarts overgaat naar minder geaccidenteerd terrein. In het westelijke deel van het duingebied liggen, niet ver achter de zeereep, oude duineikenbossen die hier een natuurlijke bosgrens vormen. Het oostelijk gelegen Oranjezon herbergt een aantal vochtige duinvalleien en soortenrijke duindoornstruwelen. Van oudsher wordt de Manteling van Walcheren gekenmerkt door buitenplaatsen met statige landhuizen en soortenrijke bossen met stinzeplanten in de binnenduinrand. Zie afbeelding 2 voor de locatie van het plangebied en de Mantelinge. De onderlinge afstand is 310m.



Afbeelding 2 locatie t.o.v. de Mantelinge, (bron: Geoweb)

3. Uitgangspunten

3.1 Algemeen

Voor dit project zijn de fases gecombineerd in gevoerd. Eerst is de aanlegfase ingevoerd en daarna de gebruiksfase. Voor de aanleg fase is uitgegaan van het graven van de sleuven voor de infra zoals kabels en leidingen. Denk hierbij aan riolering en elektra enz. Ook de graafwerkzaamheden voor het aanleggen van doorgroei tegels naar de standplaatsen en het parkeerterreintje. De aanplant van de struiken wordt met de hand gedaan. Het materieel dat wordt gebruikt voor de aanleg van de uitbreiding van de minicamping is in eigendom van de initiatiefnemer en staat op het eigenterrein. Hierdoor zijn er geen verkeersbewegingen buiten het perceel. De vrachtwagen is niet in eigendom en om die reden meegenomen in de berekening als verkeersbeweging.

Naast de aanlegfase is ook de gebruiksfase van belang. Met de wijziging van het bestemmingsplan is het mogelijk om 1 permanente standplaats aan te leggen. De verwachting is dat deze wordt aangesloten op de bestaande voorzieningen zoals water, elektra maar ook gas. De stikstof uitstoot voor een 4 persoonschalet is ongeveer 0,25 kg/per jaar. Bij de invoer van de gebruiksfase dient hier rekening mee te worden gehouden. De 4 andere standplaatsen zijn tijdelijk van aard. Deze zullen gebruik maken van het gemeenschappelijk sanitair gebouw. De verwarming van warmtapwater gebeurt met een warmtepomp installatie. Er komt dus geen extra stikstofuitstoot vrij.

Er is geen sprake van bijvoorbeeld langdurige stationair draaiende vrachtwagens.

Voor de verkeersbewegingen is voor de tijdelijke standplaatsen ene norm van 0,4 per etmaal opgenomen en voor de permanente standplaats 2,7 per etmaal.

3.2 De route

Naast de bronnen is de route van belang. Gerekend wordt vanaf de dichtstbijzijnde N-weg. Voor dit project is dat de N-57. De totale lengte is nog geen 3km. In afbeelding 3 is de route weergegeven waarover transport plaats vindt.



Afbeelding 3 route, (bron: Aeries Calculator)

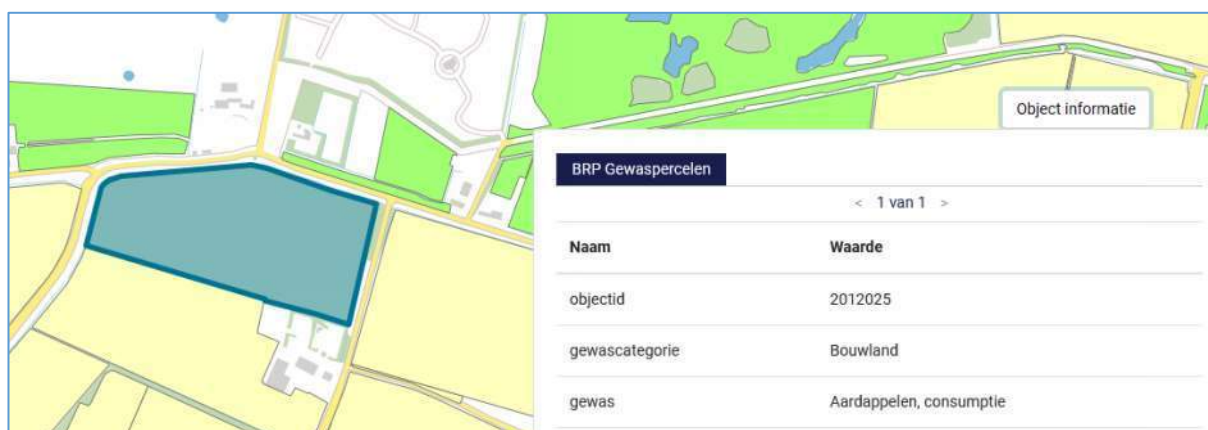
3.3 Salderen

3.3.1 Algemeen

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de aanleg en gebruiksfase een overschrijding tonen van de norm. Er dient in het kader van de wet en regelgeving een Wet natuurbeschermingsvergunning te worden aangevraagd bij de Provincie. Echter bestaat er nog een reële salderingsmethode om met een verschilberekening uiteindelijk zonder deze vergunning de omgevingsvergunning te verlenen voor de aanleg en bouwphase en de gebruiksfase. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

3.3.2 Inleveren landbouwgrond

Op basis van de 'Basisregistratie Gewaspercelen' is de locatie landbouwgrond aangewend voor aardappel teelt. Deze locatie betreft ruim 2500m². Zie afbeelding 5. Dit is de basis voor het salderen.



Afbeelding 4 gewas (bron: PDOK viewer)

Binnen het plangebied wordt landbouwgrond omgezet in natuur en recreatiefunctie. Dit houdt in dat ter plaatse van deze gronden geen mestaanwending meer plaats zal vinden. De vrij te komen grond is momenteel in gebruik voor het verbouwen van gewassen op akkerland. De bodem ter plaatse bestaat voornamelijk uit "Klei".

De agrarische sector in Nederland vormt een belangrijke bron van stikstofemissie. Emissie vanwege de stallen en mestopslag zijn de grootste bronnen. De cumulatieve emissie van mestaanwending, beweiding en het gebruik van kunstmest is even groot als de emissie vanuit stallen. Vooral het effect van het uitrijden van mest is een grote bron van stikstofemissie.

De stikstofgebruiksnormen voor landbouwgrond zijn voor de jaren 2019 – 2021 vastgelegd in het "Zesde" Nederlandse Actieprogramma betreffende de Nitraatrichtlijn (2019-2021).

Voor landbouwgrond is uitgegaan van het meest behouden uitgangspunt dat het vervluchtigingspercentage 10% zou bedragen, op basis van de bouwlandinjecteur. Ter plaatse van de bouwlandgrond worden consumptieaardappellassen hoge norm geteeld. De gebruiksnormen bedragen voor deze soort aardappelen op klei "275" kilogram stikstof per hectare per jaar.

Niet alle toegediende stikstof zal emitteren naar de lucht. Dit is afhankelijk van de totale hoeveelheid ammoniakale stikstof (TAN) in mest. Uit de Op basis van de gegevens uit het werkdocument "Ammoniakemissie uit dierlijke mest en kunstmest in 2011" is de gemiddelde stikstofexcretie en de gemiddelde TAN in Nederlandse mest bepaald. In de tabellen 2.3a en 2.3b zijn respectievelijk het aantal dieren per diercategorie, de N- en P-excretie en het aandeel TAN in stal en weidemest weergegeven. Op basis van deze gegevens is de gemiddelde hoeveelheid totale ammoniakale stikstof in gemiddelde mest bepaald. Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat van de totale hoeveelheid stikstof in mest voor circa 68,82% bestaat uit ammoniakale stikstof (TAN).

Op basis van het voorgaande blijkt dan dat gemiddeld van elke hectare bemest landbouwgrond jaarlijks circa 68,82% van 275kilogram stikstof bestaat uit totale ammoniakale stikstof. De totale hoeveelheid ammoniakale stikstof bedraagt hiermee 189,255kg per hectare. Bij toepassing van het vervluchtigingspercentage van 10% volgt dat elke hectare agrarische land derhalve kan worden beschouwd als een bron van 18,9255kg stikstof per hectare per jaar.

De totale stikstofbron die wordt ingeleverd van de locatie betreft $0,25\text{ha} \times 18,9255 = 4,73 \text{ NH}_3 \text{ kg}$ per jaar.

4. Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er voor de aanlegfase en gebruiksfase een stikstofemissie op Natura 2000-gebied de Oosterschelde, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Uit de verschilberekening blijkt dat er een significante verbetering ten opzichten van de huidige situatie en sluit aan bij de ambities van het Rijk.

Dit betekent dat de activiteiten behorende bij het graven, bouwen en ingebruikname van de minicamping geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie zeeland is vereist. De omgevingsvergunning/wijzigingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend.

Bijlage stikstofberekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*

Contactgegevens

Rechtspersoon A. de Looff
Inrichtingslocatie 39,
4335SB MIDDELBURG

Activiteit

Omschrijving Uitbreiding minicamping Klein Zeeduin
Toelichting Aanleggen uitbreiding minicamping en plaatsen chalet en inleveren landbouwgrond.

Berekening

AERIUS kenmerk S1u5oC6vN4Zr
Datum berekening 02 maart 2022, 19:47
Rekenconfiguratie Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Aanleggen en in gebruik hebben uitbreiding minicamping - Beoogd	2022	0,3 kg/j	11,5 kg/j
Inleveren landbouwgrond - Saldering	2022	4,7 kg/j	-

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Aanleggen en in gebruik hebben uitbreiding minicamping - Beoogd	1.682,78 mol/ha/j	2975577	Manteling van Walcheren
Inleveren landbouwgrond - Saldering	2.015,30 mol/ha/j	2961811	Manteling van Walcheren
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	57,60 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,05 mol/ha/j		

Saldering

Afroomfactor 0,30



Inleveren landbouwgrond (Saldering), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

Emissie NH3 Emissie NOx

1

Landbouw | Landbouwgrond | Bron 1 Inleveren
landbouwgrond

4,7 kg/j

-

Aanleggen en in gebruik hebben uitbreiding minicamping (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie	
	NH3	NOx
2 Wonen en Werken Recreatie Bron 7 Chalet	-	0,4 kg/j
3 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 1 Graven voor infra; Graafmachine in bedrijf	-	0,4 kg/j
4 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 2 Graafmachine voor aanleggen van groengordel; Graafmachine zwaarder werk	-	2,3 kg/j
5 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 3 Compactor in bedrijf; Compactor in bedrijf	-	2,6 kg/j
6 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 4 Vrachtwagen levering chalet; Vrachtwagen van en naar de locatie en in bedrijf	-	0,8 kg/j
7 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 5 Hijskraan ; Hijskraan van en naar de locatie en in bedrijf hijsen chalet	-	2,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	2,9 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	10,0 m x 4,0 m x 4,5 m, 0 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | |
|---|---|--|
| ● Habitatrichtlijn | ● Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn | ⊖ Grootste afname van depositie |
| ● Vogelrichtlijn | ● Niet bepaald | ⊕ Grootste toename van depositie |
| | | ● Hoogste totale depositie |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleggen en in gebruik hebben uitbreiding minicamping" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	57,60	1.994,81	0,00	0,00	57,60	0,05

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Manteling van Walcheren (117)	57,60	1.994,81	0,00	0,00	57,60	0,05

Inleveren landbouwgrond, Rekenjaar 2022

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Bron 1 Inleveren landbouwgrond	Uittreedhoogte	<u>0,5 m</u>	NH3	4,7 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Meststoffen				
Type		Stof		Emissie	
	Mestaanwending: kunstmest	NOx		0,0 kg/j	
		NH3		4,7 kg/j	

Aanleggen en in gebruik hebben uitbreiding minicamping, Rekenjaar 2022

2 Wonen en Werken | Recreatie

Naam	Bron 7 Chalet	Gebouw	Gebouw 1	NOx	0,4 kg/j
Locatie	30041, 400526	Uittreedhoogte	4,5 m		
Wijze van ventilatie	Geforceerd	Uittreeddiameter	<u>0,1 m</u>		
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>	Temperatuur	<u>11,85 °C</u>		
		Emissie			
		Uittreedrichting	Verticaal		
		Uittreedsnelheid	2,5 m/s		

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 1 Graven voor infra; Graafmachine in bedrijf	Uittreedhoogte	<u>4,0 m</u>	NOx	0,4 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Locatie	30057, 400517				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

4 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 2 Graafmachine voor aanleggen van groengordel; Graafmachine zwaarder werk	Uittreedhoogte	<u>4,0 m</u>	NOx	2,3 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Locatie	30047, 400522				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 3 Compactor in bedrijf; Compactor in bedrijf	Uittreedhoogte	<u>4,0 m</u>	NOx	2,6 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Locatie	30041, 400523				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

6 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 4 Vrachtwagen levering chalet; Vrachtwagen van en naar de locatie en in bedrijf	Uittreedhoogte	<u>4,0 m</u>	NOx	0,8 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				



Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 5 Hijskraan ; Hijskraan van en naar de locatie en in bedrijf hijsen chalet	Uittreedhoogte Warmteinhoud	<u>4,0 m</u> <u>0,000 MW</u>	NOx	2,1 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6
Database versie	2021.0.4_5a8b67b7c6

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 4 Verevening



Goedenavond Jan-Willem,

Hierbij doen wij de prijs toekomen voor het aanbrengen van een mastgoot zoals origineel
Aan boeren schuren worden gemonteerd.

Werkzaamheden: 2x 30 m goot vervangen

Plaatsen van stelling voor veiligwerken

Oude goten demonteren en beugels verwijderen.

Nieuwe gootplanken aanbrengen.

Gootbeugels monteren en uitlijnen.

Aanbrengen van een mastgoot zinklook als voorbeeld foto

Aansluiten van hwa buizen 80 mm incl. bevestigingsbeugels/pennen

Totaal arbeid/steiger/hulpmaterieel/-materiaal	€ 2.968,--
Totaal goot/hwa	€ 3.166,80
Totaal excl. B.t.w.	€ 6.134,80
21% B.t.w.	<u>€ 1.288,31</u>
Totaal incl. B.t.w.	€ 7.423,11

We hopen u een passende aanbieding gedaan te hebben,
In afwachting van uw gewaardeerde opdracht,



Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Geertse

Jan Geertse (eigenaar)

Dorpsdijk 14
4354 AC Vrouwenpolder
+31 (0)118 - 591320

info@geertse.nl
www.geertse.nl
BTW nr.: NL8586.23.821.B01

K.v.K. nr.: 712092045
IBAN-nr.: NL 20 Rabo 0365221864
Swift adres: RABO NL 2U

NIEUWBOUW - VERBOUW - ONDERHOUD - MACHINAAL TIMMERWERK

Bijlage 5 Verbeelding

Enkelbestemmingen

AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Gebiedsaanduidingen

wetgevingzone - afwijking vergroten bouwvlak

Functieaanduidingen

(sr-kk) specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

b 25 maximum aantal standplaatsen

d 5 maximum aantal permanente standplaatsen





Advies in Bouw &
Ruimtelijke Ontwikkeling

WIJZIGINGSPLAN UITBREIDING MINICAMPING "KLEIN ZEEDUIN"

omschrijving	Van 20 naar 25 standplaatsen	schaal	nvt
locatie	Lijdijkweg 5 Vrouwenpolder	formaat	A3
opdrachtgever	Dhr. J. Maljaars	datum	20 januari 2022
onderdeel	Verbeelding	revisie	-
blad	1		
getekend	A. de Looft		