



Vereveningsplan Boudewijnskerke 50, Zoutelande





Colofon

ZLTO Advies

Bas Westerveld

Binnendienst team omgeving

06-83238450

November 2020

Kantoor 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-HERTOGENBOSCH

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH



Inhoudsopgave

1. Het initiatief.....	4
2. Vereveningsbeleid	6
3. Uitgangspunten verevening initiatief	8
4. Vereveningsplan.....	9
5. Conclusie.....	10

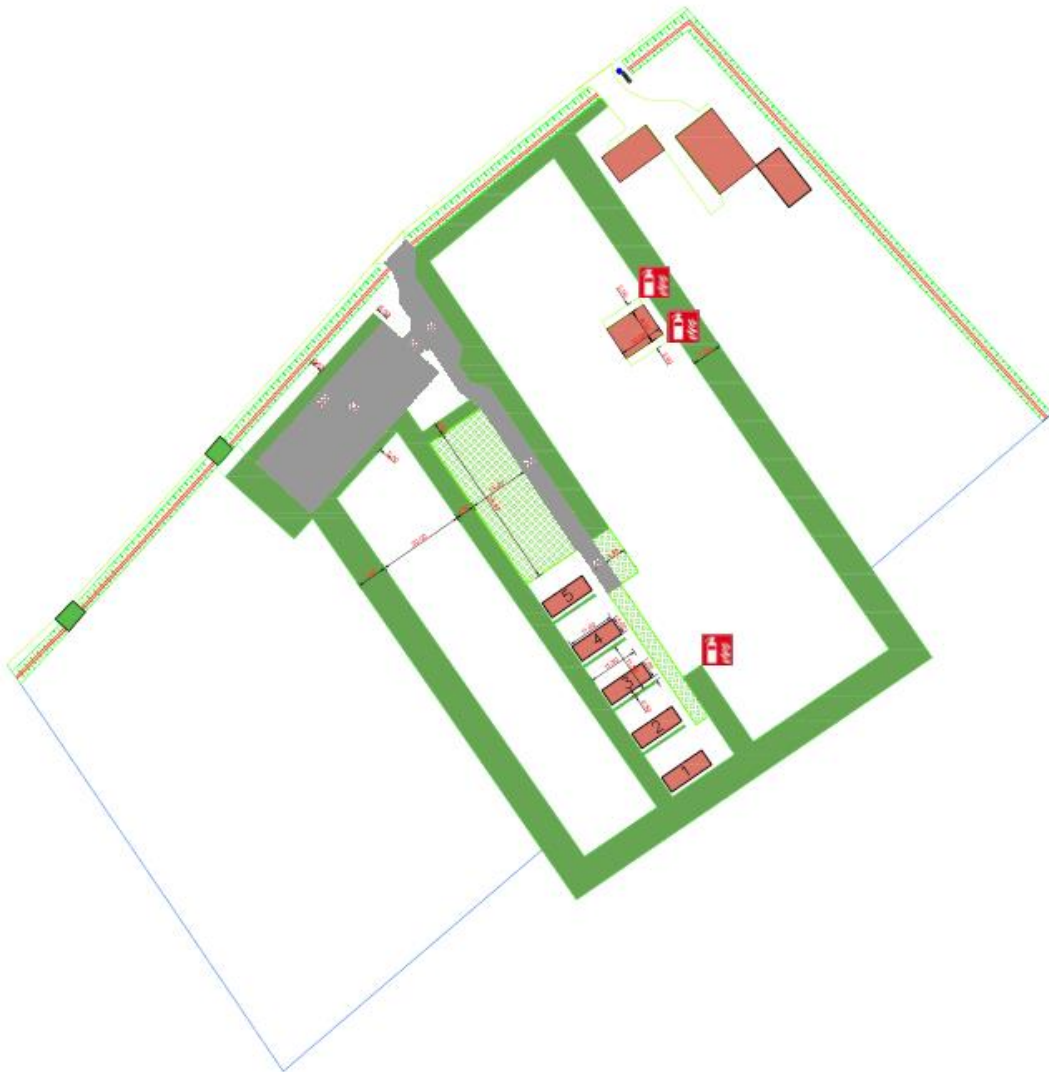
1. Het initiatief

Aan de Boudewijnskerke 50 is een minicamping gelegen. Het is een van vele minicampings in de gemeente Veere met in de huidige situatie 15 plaatsen voor vakantiegangers om hun vakantie te vieren. Initiatiefnemers zijn voornemens om het aantal plaatsen op de minicamping te vergroten naar 25 plaatsen.

In onderstaande figuren zijn de huidige en beoogde situatie weergegeven.



Figuur: huidige situatie perceel



Figuur: beoogde situatie perceel

2. Vereveningsbeleid

In het kader van het uitvoeringsprogramma omgevingsplan Zeeland is een Handreiking Verevening opgesteld het document is in eerste instantie opgesteld voor de periode 2012 tot 2018. In de praktijk worden de inhoud en richtlijnen van de handreiking in ruimtelijke plannen in de Provincie Zeeland nog steeds toegepast.

Uitgangspunt bij het principe van verevening is dat bij nieuwe ontwikkelingen naast een investering in dynamiek tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Het principe van verevening beoogt invulling te geven aan een duurzame ontwikkeling van Zeeland.

Het principe van verevening is van toepassing bij nieuwe initiatieven en uitbreiding of intensivering van bestaande initiatieven. Het gaat daarbij om wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied waarvoor aanpassing van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is om het planologisch mogelijk te maken.

Voor het vaststellen van de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage wordt maatwerk geleverd. Belangrijkste aspecten hierbij zijn de aard van de activiteiten en de locatie.

Aangezien sprake is van een maatwerk situatie zal de uiteindelijke vereveningsbijdrage afhankelijk zijn van de te nemen maatregelen en wenselijkheid van eventuele bijdragen. Het bepalen van de wenselijkheid is een vraagstuk dat in samenspraak tussen initiatiefnemers en gemeente plaats kan vinden. De handreiking is vanuit deze principes opgesteld en wordt op die wijze gehanteerd.

Het eerste uitgangspunt voor maatwerk is het bepalen van het type ontwikkeling. Hiervoor heeft de handreiking een tabel opgenomen. Onderstaand is deze tabel weergegeven.

Vereveningstabel		
Ontwikkeling		Investering in de omgevingskwaliteit
Verblijfsrecreatie	Hotels (per kubieke meter)	Een investering van € 20,- per m3
	Kleinschalig kamperen	0 tot 15 eenheden
		15 tot 25 eenheden
	Overige verblijfsrecreatieve activiteiten (per hectare)	Een bedrag van € 800,- per eenheid (€ 500,- indien gekozen wordt voor een gezamenlijke investering van meerdere ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied)
Dagrecreatie	Grote dagrecreatieve voorzieningen	Realisatie 2 hectare groen*
	(Overige) dagrecreatieve voorzieningen	€ 20,- per m3
Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen	- Vaste verhouding rood/groen (5 hectare/4500 m3) - Minimale oppervlakte bedraagt 1,5 hectare (max. 1350 m3), géén sprake van maximale oppervlakte - Maximaal bebouwingspercentage 3% - Maximaal 20% mag aan de openbaarheid worden onttrokken	
Grondgebonden landbouw	Realisatie nieuw bouwvlak	Overeenkomstig de regeling Nieuwe Economische Dragere
Glastuinbouw	Realisatie 1 hectare glas	€ 10,- per m2 bouwvlak (minimaal € 100.000,-)
Intensieve veehouderij	Afhankelijk van gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte	Realisatie 1 hectare groen*
Nieuwe Economische Drager	In bestaande bebouwing	€ 8.000,- (per 250 m2).
	In combinatie met uitbreiding bestaande bebouwing tot 20% (met een maximum van 250 m2)	Geen verevening
	Uitbreiding met meer dan 20% bestaande oppervlak	Geen verevening
	Nieuwvestiging	€ 32,- per m2 ten behoeve van sanering bebouwing elders.
Overige bedrijfsmatige activiteiten	Per hectare	Sanering bouwvlak elders
Ruimte voor ruimte	Per woning (of bouwkaavel voor een woning)	Realisatie 2 hectare groen
		Sanering van minimaal 500 m2 bebouwing of 0,5 hectare glasopstanden

Tabel 1: Overzicht uitgangspunten voor vereveningsbijdrage per activiteit



Het initiatief aan de Boudewijnskerke valt onder "Verblijfsrecreatie". Deze definitie wil op basis van bovenstaande tabel zeggen dat per plaats boven de 15 plaatsen een verevening van € 800,- per plaats dient te worden gerealiseerd.

3. Uitgangspunten verevening initiatief

Om te bepalen op welke manier in de verevening kan worden voorzien zijn in de verevenings handleiding verschillende hoofdstukken en tabellen weergegeven waarmee bepaald kan worden welke toepassing en mogelijkheden er zijn om in de bijdrage te voorzien.

Onderstaand is de tabel weergegeven waarmee initiatiefnemers kunnen bepalen welke maatregelen en toepassingen in aanmerking komen voor de vereveningsbijdrage. Er is daarnaast een tabel in de handreiking opgenomen met kengetallen waarmee de hoogte van de bijdrage kan worden bepaald.

Investerings in de omgevingskwaliteit	
Onderdeel vereveningsbijdrage	Géén onderdeel vereveningsbijdrage
Investerings in natuur, landschap en groen:	
- Aanleg natuurvriendelijke oevers - Versterken bestaande dijkenstructuur - Aanleg recreatienatuur ⁸ - Versterken landschappelijke waarden	- Realisatie reguliere landschappelijke inpassing - Aanleg golfterrein
Investerings in toegankelijkheid en infrastructuur:	
- Realisatie (of verbeteren) van duinovergang - Aanleg toeristische wandel, fiets en/of ruiterspaden in het buitengebied - Vergroten van de verkeersveiligheid	- Aanleg nieuwe wegen - Realisatie wegen en ontsluiting op eigen terrein - Regulier onderhoud en beheer bestaande wegenstructuur - Realisatie parkeervoorzieningen (voor eigen gasten)
Investerings in cultuur(historie) en architectuur:	
- Restauratie, onderhoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - Kostenverhogende maatregelen als gevolg van advisering welstandscommissie of (gemeentelijk) kwaliteitsteam	- Bijdrage aan theater of andere soc.-culturele voorzieningen
Investerings in water (kwaliteit/kwantiteit):	
- Aanleg waterpartijen t.b.v extra waterretentie - Realisatie maatregelen ten behoeve van bevorderen waterkwaliteit	- Realisatie reguliere (noodzakelijke) wateropvang
Overige investeringen:	
- Sanering van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing - Grondkosten ⁷ (bijvoorbeeld bij de aanleg van (recreatie)natuur) - Beheerskosten	- Realisatie centrumvoorzieningen op een (bestaande) camping

Tabel 3: Overzicht van voorstellen uit de praktijk waarbij is aangegeven of deze kunnen worden beschouwd als investeringen in de omgevingskwaliteit die een onderdeel vormen van de vereveningsbijdrage (niet uitputtend)

Kengetallen ⁸	
Inrichtingskosten	
Realisatie van 1 hectare groen (natuur, bos of recreatienatuur) ⁹	€ 20.000,-
Realisatie van 1 hectare open water ¹⁰	€ 50.000,-
Aanleg 1 kilometer wandel- of boerenlandpad (onverhard) ¹¹	€ 3.000,-
Aanleg 1 kilometer wandel- of fietspad (beperkt verhard) ¹²	€ 15.000,-
Beheerskosten	
Beheerskosten groen (per hectare voor 10 jaar) ¹³	€10.000,-
Beheerskosten wandel- en fietspaden (per km voor 10 jaar)	€ 4.500,-
Grondkosten	
Grondkosten (per hectare)	€ 34.000,-
Planvoorbereidingskosten	
Planvoorbereidingskosten ¹⁴	€ 2.500,-

Tabel 4: Overzicht kengetallen

4. Vereveningsplan

Op basis van het voorgaande komen we tot het volgende maatwerk vereveningsplan.

In de omgeving van de minicamping zijn meerdere minicampings gelegen. In het verleden zijn tussen een aantal van de campings wandelpaden aangelegd die de campings met elkaar verbinden en het verblijf voor campinggasten te veraangename en een leuke activiteit mogelijk te maken. Initiatiefnemers willen graag aansluiten bij deze wandelroutes en het vereveningsplan voor het uitbreiden van het aantal plaatsen biedt daar de uitgelezen mogelijkheid voor.

In onderstaand figuur is een luchtfoto van de omgeving weergegeven. Aan de oostzijde van het gebied is de minicamping van initiatiefnemers gelegen. In zwart zijn bestaande wandelpaden weergegeven. Met het aanleggen van het pad dat in rood is weergegeven wordt de minicamping aangesloten op het netwerk van wandelpaden aangesloten. Het benodigde pad is circa 500 meter lang. De gronden waar het pad langs komt te liggen is in eigendom van initiatiefnemer, direct of via de maatschap waar hij onderdeel van uit maakt.



Figuur: bestaande en nieuw aan te leggen wandelpad

In onderstaande tabel is een berekening gemaakt voor de verevening van de minicamping. Er is uitgegaan van een pad dat verhard is met schelpen. Langs het pad komen, in lijn met het al aanwezige wandelpad, bordjes te staan waarop te lezen is wat de omgeving qua natuur te bieden heeft. Ook zal er ongeveer halverwege het plan een natuurbank worden neergezet waar wandelaars uit kunnen rusten.

	Opp/lengte	Prijs/eenheid	Bedrag
Aanleg wandelpad	500 meter	€ 15.000,-/km	€ 7.500,-
Beheerkosten wandelpad	500 meter	€ 4.500,-/km	€ 2.250,-
Totaal investering ruimtelijke kwaliteit			€ 9.750,-
Totaal benodigde verevening	10 plaatsen	€ 800,- per plaats	€ 8.000,-



5. Conclusie

Concluderend is het aansluiten op de aanwezige wandelpaden in de omgeving van de minicamping van initiatiefnemers passend als verevening voor de beoogde uitbreiding van de minicamping.

Te zien in de tabel in de vorige paragraaf is dat het aanleggen van het pad voldoet aan de gestelde eisen en kosten voor de verevening.