

ZIENSWIJZENRAPPORT

ONTWERP WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED voor het perceel Dishoekseweg 49 te Koudekerke

Corsa: 21B.07748

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Doel bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Wet bescherming persoonsgegevens	3
2. PROCEDURE	4
2.1 Vooroverleg	4
Ad1. Ingediende reactie Provincie Zeeland.....	4
2.2 Ontwerp	8
3. ZIENSWIJZEN	8
3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen	8
3.2 Zienswijze : N.v.t.	8
Samenvatting: N.v.t.	8
Beantwoording : N.v.t.	8
Conclusie: N.v.t.	8
4. BIJ VASTSTELLING WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED voor het perceel Dishoekseweg 49 te Koudekerke AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN	8
4.1 Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van overlegreactie provincie Zeeland ...	8
4.1.1. Toelichting	8
4.2 Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van aanvulling paragraaf Duurzaamheid	12
4.2.2 Toelichting.....	12
5. BIJLAGEN.....	14
5.1 Wijzigingsplan Buitengebied Veere Dishoekseweg 49 Koudekerke.	14

1. INLEIDING

1.1 Doel bestemmingsplan

Het perceel Dishoekseweg 49 te Koudekerke heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied Veere de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" en de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" met de maatvoering "maximum aantal standplaatsen 15" en "maximum aantal permanente standplaatsen 1" en de volgende Gebiedsaanduidingen: "Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon" "open, nagenoeg onbebouwd gebied" en "zone nieuwe landgoederen en landschapscampings". Er is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen voor het uitbreiden van het kleinschalig kampeerterrein en daarmee de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie-kleinschalig kamperen" met de maatvoering "maximum aantal standplaatsen 15" en "maximum aantal permanente standplaatsen 1" te wijzigen in functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" met de maatvoering "maximum aantal standplaatsen 25" en "maximum aantal permanente standplaatsen 5".

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Dishoekseweg 49 te Koudekerke, kadastraal bekend gemeente Valkenisse, sectie K, nrs. 2779, 2384 en 2780

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Volgens recente uitspraken is het niet meer verplicht om in de digitale versie van het rapport de NAW-gegevens te anonimiseren.

2. PROCEDURE

2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zeeland (hierna: de provincie);
2. Waterschap Scheldestromen (hierna: het waterschap).

Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Zeeland.

Er is geen reactie ontvangen van het waterschap.

Ingediende reactie Provincie:

Ad. 1 De Provincie Zeeland heeft schriftelijke opmerkingen ingediend op 29 juni 2021, binnen de termijn en heeft aangegeven dat deze opmerkingen geen zienswijzen betreffen en verwerkt kunnen worden in een ambtshalve aanpassing van het wijzigingsplan.

1-Met betrekking tot hoofdstuk 3 Beleid, paragraaf 3. Omgevingsplan 2018 geeft de Provincie Zeeland aan, dat op basis van de Verordening 25 eenheden zijn toegestaan, waarvan maximaal 20% (in dit geval 5) permanent. Deze 5 eenheden worden in de tekst al wel genoemd, maar het maximale aantal van 25 en het verband tussen deze twee wordt niet genoemd.

Ten aanzien van hoofdstuk 3 Beleid, paragraaf 3. Omgevingsplan 2018 is de tekst in de 2^e alinea aangevuld met de volgende tekst:

Op basis van de Omgevingsverordening zijn er maximaal 25 eenheden toegestaan, waarvan maximaal 20% (in dit geval 5) permanent. Het voorliggende plan voorziet in een vergroten van 15 naar 25 eenheden waarvan 4 permanente standplaatsen.

De conclusie die op deze aangepaste tekst volgt, blijft ongewijzigd.

2-Met betrekking tot Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten merkt de Provincie Zeeland op, dat de tekst voor het onderdeel Archeologie niet actueel is. Er dient verwezen te worden naar de Erfgoedwet en onderbouwd te worden waarom wel of niet een dubbelbestemming moet worden opgenomen of niet. Dat er in het kader van de vergunningaanvraag geen archeologisch onderzoek nodig is, volgt daar dan uit in het kader van de vergunningverlening. De Monumentenwet moet vervangen worden door de Erfgoedwet. Meldingsplicht is ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Aangezien de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 gehandhaafd blijft, zal deze ook in de Verbeelding en Regels moeten worden opgenomen.

Ten aanzien van Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten is de tekst onder paragraaf 4.9 Archeologie aangevuld met de volgende tekst:

In de huidige situatie ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze bestemming dient bij de wijziging van het bestemmingsplan 1 op 1 te worden overgenomen.

De conclusie van deze paragraaf is aangepast. De term wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de herziene Monumentenwet uit 1988 is vervangen door de volgende tekst Voor dergelijke vondsten bestaan een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 Erfgoedwet.

Verder is de conclusie van deze paragraaf ongewijzigd gebleven.

3-Met betrekking tot Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten paragraaf 4.10 Cultuurhistorie merkt de Provincie Zeeland op, dat verwezen moet worden naar de Kaart Cultuurhistorie Zeeland en dient een uitsnede er van opgenomen te worden in de Toelichting.

Ten aanzien van Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten paragraaf 4.10 Cultuurhistorie is de volgende aanvulling in de tekst opgenomen:

De boerderij heeft de aanduiding historische boerderij (groene aanduiding).

Een uitsnede van de kaart Cultuurhistorie is opgenomen in het plan, afbeelding 10 en ziet er als volgt uit:



Figuur 10, uitsnede kaart Cultuurhistorie (bron: Geoloket Zeeland)

Verder is er een tekst en uitsnede van Provincie Zeeland toegevoegd die betrekking heeft op deze boerderij: het is namelijk een Cultuur Historisch Monument. De conclusie van deze paragraaf is ongewijzigd.

De boerderij is door de Provincie Zeeland opgenomen als een Cultuur Historisch Monument. Van de boerderij is een beschrijving gemaakt. Op basis van de beschrijving en onderzoek ter plaatse is een waarde aan het perceel en gebouwen toegekend. De indicatieve eindbeoordeling betreft een B-status. Bij verbouwing kan deze status een rol spelen. Ook bij landschappelijke inpassingen kan de status een rol spelen. Er is geen sprake van bouwen. De landschappelijke inpassing past binnen het plangebied en sluit aan bij het hof. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de bestaande waarde.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde omdat deze niet aanwezig zijn.

Gemeente	VEERE	Plaats	KOUDEKERKE
Straat	Dishoekseweg	Huisnummer	49
Naam	Westerwijk	Postcode	4371NG
Soort	BOER	Mon.Nr	1361
Object nr		Code	BOER-42656
Situering	< 100 m. van openbare weg	Locatie	Walcheren (Polder)
Complex		Kom	Buiten
Wetsartikel		Msp	
Bouwjaar van		Bouwjaar tot	
Xcoördinaat	26420	Ycoördinaat	388605



Beschrijving

Westerwijk is een kop-rompboerderij met een gedeeltelijke agrarische functie als manege en minicamping. Op het gewijzigde erf, gescheiden van de weg d.m.v. een sloot en toegangshek met markante bomen en een landschapstuin staan een woonhuis met schuur, wagenschuur en een varkenshok. Het woonhuis van na 1945 heeft een pannen zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de weg. De gevels zijn van baksteen met een gemoderniseerde raamindeling en wit en groen schilderwerk. Een deel van de muur van het oude woonhuis is nog te zien, de rest is afgebroken met daarop nieuwbouw. De aangebouwde schuur uit de 1ste helft van de 19de eeuw heeft een ouder zadeldak met bewerkte windveren en makelaar, heeft tevens muren van metselwerk met grijze deuren. Er is een dwarse deel met wagendeuren en luiken, zeer authentiek. Deze schuur lijkt ca. 100 jaar oud, maar de lange gevelankers duiden op een oudere oorsprong. Achter op het erf staat een wagenschuur met een pannen zadeldak met bewerkte windveren en makelaarhaaks op de weg. De kopgevel is van steen, de langsegevel van hout met 5 grote wagendeuren met een witte belijning.

Figuur 11, Beschrijving van het hof (bron: Geoloket Zeeland)

2.2 Ontwerp

Op grond van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het college in de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 2 juni 2021 openbaar bekend gemaakt dat het ontwerp van 3 juni t/m 14 juli 2021 ter inzage ligt. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens bekend gemaakt op ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer: NL.IMRO.0717.0173WPDIsweg49Kou-OW01.

De overlegpartners zijn hiervan per e-mail op de hoogte gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan, met daarbij het ontwerpbesluit, heeft gedurende die periode ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

Van 3 juni t/m 14 juli 2021 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

	<u>Indieners</u>	<u>Ontvangst</u>
1.	-	-
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-
5.	-	-

3.2 Zienswijze : N.v.t.

Samenvatting: N.v.t.

Beantwoording : N.v.t

Conclusie: N.v.t.

4. BIJ VASTSTELLING WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED voor het perceel Dishoekseweg 49 te Koudekerke AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

4.1 Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van overlegreactie provincie Zeeland

4.1.1. Toelichting

-Ten aanzien van hoofdstuk 3 Beleid, paragraaf 3. Omgevingsplan 2018 is de tekst in de 2^e alinea aangevuld met de volgende tekst:

Op basis van de Omgevingsverordening zijn er maximaal 25 eenheden toegestaan, waarvan maximaal 20% (in dit geval 5) permanent. Het voorliggende plan voorziet in een vergroten van 15 naar 25 eenheden waarvan 4 permanente standplaatsen.

De conclusie die op deze aangepaste tekst volgt, blijft ongewijzigd.

- Ten aanzien van Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten is de tekst onder paragraaf 4.9 Archeologie aangevuld met de volgende tekst:

In de huidige situatie ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze bestemming dient bij de wijziging van het bestemmingsplan 1 op 1 te worden overgenomen.

De conclusie van deze paragraaf is aangepast. De term wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de herziene Monumentenwet uit 1988 is vervangen door de volgende tekst
Voor dergelijke vondsten bestaan een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 Erfgoedwet.

Verder is de conclusie van deze paragraaf ongewijzigd gebleven.

- Ten aanzien van Hoofdstuk 4, Milieu-en andere locatieaspecten paragraaf 4.10 Cultuurhistorie is de volgende aanvulling in de tekst opgenomen:

De boerderij heeft de aanduiding historische boerderij (groene aanduiding).

Een uitsnede van de kaart Cultuurhistorie is opgenomen in het plan, afbeelding 10 en ziet er als volgt uit:



Figuur 10, uitsnede kaart Cultuurhistorie (bron: Geoloket Zeeland)

Verder is er een tekst en uitsnede van Provincie Zeeland toegevoegd die betrekking heeft op deze boerderij: het is namelijk een Cultuur Historisch Monument. De conclusie van deze paragraaf is ongewijzigd.

De boerderij is door de Provincie Zeeland opgenomen als een Cultuur Historisch Monument. Van de boerderij is een beschrijving gemaakt. Op basis van de beschrijving en onderzoek ter plaatse is een waarde aan het perceel en gebouwen toegekend. De indicatieve eindbeoordeling betreft een B-status. Bij verbouwing kan deze status een rol spelen. Ook bij landschappelijke inpassingen kan de status een rol spelen. Er is geen sprake van bouwen. De landschappelijke inpassing past binnen het plangebied en sluit aan bij het hof. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de bestaande waarde.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde omdat deze niet aanwezig zijn.

Gemeente	VEERE	Plaats	KOUDEKERKE
Straat	Dishoekseweg	Huisnummer	49
Naam	Westerwijk	Postcode	4371NG
Soort	BOER	Mon.Nr	1361
Object nr		Code	BOER-42656
Situering	< 100 m. van openbare weg	Locatie	Walcheren (Polder)
Complex		Kom	Buiten
Wetsartikel		Msp	
Bouwjaar van		Bouwjaar tot	
Xcoördinaat	26420	Ycoördinaat	388605



Beschrijving

Westerwijk is een kop-rompboerderij met een gedeeltelijke agrarische functie als manege en minicamping. Op het gewijzigde erf, gescheiden van de weg d.m.v. een sloot en toegangshek met markante bomen en een landschapstuin staan een woonhuis met schuur, wagenschuur en een varkenshok. Het woonhuis van na 1945 heeft een pannen zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de weg. De gevels zijn van baksteen met een gemoderniseerde raamindeling en wit en groen schilderwerk. Een deel van de muur van het oude woonhuis is nog te zien, de rest is afgebroken met daarop nieuwbouw. De aangebouwde schuur uit de 1ste helft van de 19de eeuw heeft een ouder zadeldak met bewerkte windveren en makelaar, heeft tevens muren van metselwerk met grijze deuren. Er is een dwarse deel met wagendeuren en luiken, zeer authentiek. Deze schuur lijkt ca. 100 jaar oud, maar de lange gevelankers duiden op een oudere oorsprong. Achter op het erf staat een wagenschuur met een pannen zadeldak met bewerkte windveren en makelaarhaaks op de weg. De kopgevel is van steen, de langsegevel van hout met 5 grote wagendeuren met een witte belijning.

Figuur 11, Beschrijving van het hof (bron: Geoloket Zeeland)

4.2 Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van aanvulling paragraaf Duurzaamheid

4.1.2. Toelichting

In het wijzigingsplan stond onder paragraaf 4.12 Duurzaamheid de volgende tekst:

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Veere geeft aan dat duurzaamheid één van belangrijkste aandachtspunten is bij ruimtelijke ingrepen. Ten aanzien van de bestemmingswijziging is er geen verplichting om op het gebied van duurzaamheid bepaalde concepten te eisen.

Aangezien duurzaamheid een steeds belangrijkere rol gaat spelen en gemeente Veere duurzaamheid in haar beleid heeft opgenomen, wil zij dit terug zien in nieuwe plannen en ontwikkelingen.

De tekst van de nieuwe paragraaf 4.12 Duurzaamheid in het wijzigingsplan luidt als volgt:

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Veere geeft aan dat duurzaamheid één van belangrijkste aandachtspunten is bij ruimtelijke ingrepen. Ten aanzien van de bestemmingswijziging is er geen verplichting om op het gebied van duurzaamheid bepaalde concepten te eisen. Desondanks is

in overleg met de gemeente de paragraaf uitgebreid.

De uitbreiding van de minicamping van 15 naar 25 plaatsen wordt op een duurzame manier gerealiseerd waarbij behoud van natuur en cultuur centraal staat.

In 2018 is het huidige sanitair gebouw landschappelijk ingepast, dit in samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Een brede beplantingsstrook met streekeigen soorten zorgen voor een groene strook waarbij het sanitair gebouw en de nieuwe kampeerplaatsen van het zicht zijn onttrokken en waarin vogels en andere dieren voedsel en beschutting kunnen vinden.

De maatschap heeft de afgelopen jaren duurzaamheid al bij meerdere projecten geïmplementeerd, d.w.z. er is aandacht voor mens, milieu en economie (People, Planet, Profit). De bestaande en toekomstige activiteiten betreft duurzaamheid wordt in deze paragraaf beschreven.

1. Circulair bouwen

Op het moment dat er gebouwd of verbouwd wordt, zal er allereerst gekeken worden of men gebruik kan maken van gebruikte materialen. In eerste instantie zal dit betrekking hebben op de aanleg van de parkeerplaatsen, hier zal waar mogelijk gebruik gemaakt worden van gebruikte bestratingsmaterialen dan wel B-keus materialen.

2. Klimaatadaptie

In de werkzaamheden om de camping te vergroten wordt rekening gehouden met de grilligheid van het klimaat. Periodes met veel regen en daarna weer periodes van hitte zorgen ervoor dat er is gekozen voor de volgende aanpassingen;

- *Drainage kampeervelden*

Het nieuwe kampeerveld is reeds voorzien van nieuwe drainage om de 6 meter. Op deze manier kan het overvloedige water snel afgevoerd worden tijdens hevige buien en blijven de kampeerplaatsen zoveel mogelijk droog en berijdbaar.

- *Waterdoorlaatbare verharding op het kampeerterrein*

Op de aan – en afvoeroute op het kampeerveld is gekozen voor waterdoorlaatbare verharding zodat regen snel wordt afgevoerd zodat gasten geen hinder van wateroverlast ondervinden. Deze waterdoorlaatbare verharding zal gerealiseerd worden door gebruik te maken van betonroosters dan wel grasblokken. Deze bestratingsmaterialen zijn voorzien van openingen om het water op een natuurlijke manier weg te laten vloeien.

- *Planten van extra bomen*

Op het nieuwe veld wordt nadrukkelijk gekozen om niet alleen de beplantingsstrook te gebruiken, maar om ook de kampeerplaatsen zelf te beplanten met struiken en bomen. Naast het leefgenot geven bomen verkoeling op warme dagen en creëren een natuurlijke schaduwplaats.

3. Biodiversiteit

De maatschap zelf participeert al enige jaren in lokale projecten om de biodiversiteit te ondersteunen c.q. te vergoten. Enkele voorbeelden waarin wij actief zijn:

- *Project akkerranden i.s.m. Agrarische Natuurvereniging Natuurlijk Walcheren (ANNW)*

een initiatief van ZLTO en stelt zich tot doel de kwaliteiten van het typisch Walcherse landschap te behouden en te versterken.

- *Project Zomertortels i.s.m. Vogelbescherming Nederland*

Het project heeft als doel om een aantrekkelijk gebied te creëren waar de zomertortel in de zomerperiode kan verblijven.

- *Signaleren en beschermen van Bruine Kiekendief, Werkgroep Roofvogels Zeeland*

Tijdens werkzaamheden opmerkzaam zijn op activiteiten kiekendief en deze communiceren aan de werkgroep.

- *Verder landschappelijk inpassing doorvoeren over heel Hof Westerwijk*

- Hoogstamboomgaard realiseren, is gestart in start 2020

- Restauratie van de voorgevel van de grote schuur

- Verdere uitbreiding van nestkasten voor o.a.: steenuil, specht, vleermuizen en torenvalk.

Tevens wordt dit naar de kampeergast gecommuniceerd om de natuur op en rondom de boerderij te laten zien.

4. Elektrische mobiliteit, realiseren laadpalen

Elektrische mobiliteit is op dit moment bezig met een opmars. Vooralsnog wordt er door de meeste campinggasten gebruik gemaakt

van auto's die aangedreven worden door brandstofmotoren. Dit om de simpele reden dat er op dit moment weinig tot geen

elektrische auto's zijn die voldoende trekkracht kunnen en mogen leveren om de caravan van a naar b te kunnen brengen. Naar de

toekomst gezien zal de technologie steeds beter worden en zullen caravan eigenaren wellicht ook gebruik gaan maken van

elektrische voertuigen. Om aan deze mogelijke vraag te kunnen voldoen om deze voertuigen op te kunnen laden wordt een laadpaal

op de camping gerealiseerd. Op deze manier wordt voorzien in de toekomstige vraag naar elektrisch laden.

Daarnaast is er de trend die al veel verder is doorgezet namelijk het gebruik van de elektrische fiets. Om ook op deze vraag in te

kunnen spelen wordt in de fietsenstalling enkele laadvoorzieningen voor de fietsen installeren.

5. Verlichting, water en afval

- Het sanitair gebouw heeft timers en daglichtschakelaars op de lichtpunten, dit om onnodig laten branden van de

verlichting te voorkomen.

- In het sanitair gebouw zijn de kranen en douchkoppen waterbesparend.

- Waar mogelijk wordt er gebruik gemaakt van Led- en spaarlampen. De lampen die dit nog niet hebben, worden na hun

economische levensduur vervangen voor LED lampen.

- Op het nieuwe kampeerterrein is de strategie om zo weinig mogelijk verlichting toe te passen om zorg te dragen dat de

natuur rondom de camping geen last heeft van lichtvervuiling. Rondom de gebouwen is een minimum aan verlichting

aangebracht, waarbij grote lampen alleen aangaan d.m.v. een bewegingsmelder en tijdschakelaars.

- Groene Energie wordt ingekocht via Delta Energie.

- Met hulp van de gasten wordt het afval gescheiden. Zo wordt al het bruikbare afval hergebruikt of gerecycled. Op de

camping wordt het afval gescheiden in rest, glas, groenafval en papier.

6. Duurzaam verwarmen

Op dit moment wordt in het sanitair gebouw gebruik van een boiler gemaakt die op gas gestookt wordt. De economische levensduur

van de boiler is op dit moment nog niet verstreken. Wanneer de boiler aan vervanging toe is gaat de voorkeur uit naar het plaatsen

van een zonneboiler. Een zonneboiler produceert met behulp van de zon energie. Een zonneboiler bestaat uit een zonnecollector,

een boiler en een naverwarmingselement. De zonnecollector vangt de warmte van het zonlicht op en zet dit om in warmte. Deze

warmte wordt afgegeven aan de boiler, waar tapwater in zit. De zonnecollector vangt in de winter minder zonlicht op. Daarom

verwarmt het naverwarmingselement, meestal een hr-ketel, het water in de boiler bij wanneer dit nodig is. Zeker omdat de vraag

naar warm water voornamelijk zich afspeelt in het voorjaar en zomer zou het gebruik van zonneboiler in het sanitair gebouw een

goede oplossing zijn.

5. BIJLAGEN

5.1 Bijlage

Wijzigingsplan Buitengebied Veere Dishoekseweg 49 Koudekerke.