

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE

DISHOEKSEWEG 49 KOUDEKERKE

NL.IMRO.0717.0173WPDisweg49Kou-VG01



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE

IN SAMENWERKING MET B&RO ADVIES

© 15 november 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerende planologische regelgeving.....	5
Hoofdstuk 2. Gewenste situatie.....	7
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012)	8
Conclusie	8
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
Conclusie	9
3.3 Omgevingsplan 2018	10
Omgevingsplan 2018	10
Conclusie	10
3.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)	11
Structuurvisie 2025 Veere.....	11
Conclusie	11
Landschapsvisie	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten.....	13
4.1 Waterhuishouding/Watertoets	13
Waterhuishouding	13
Het huidige watersysteem.....	14
Verhardingen binnen het plan.....	14
Waterschapswegen	14

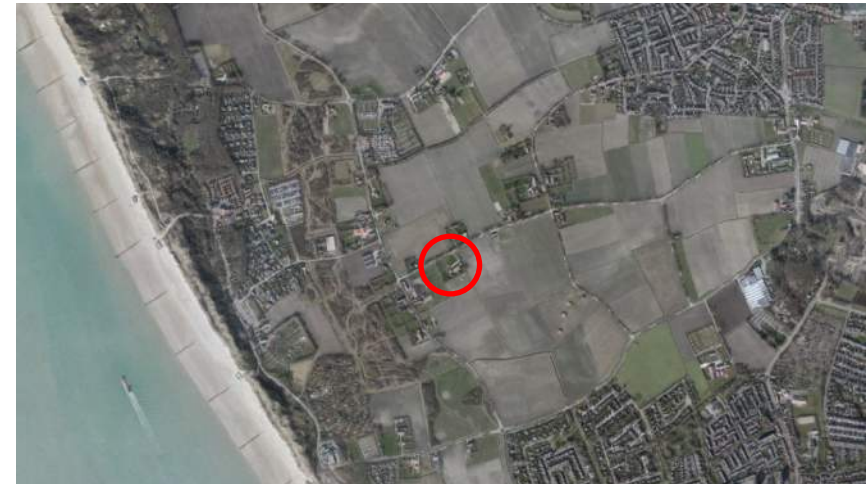
Waterbeheer (incl. grondwater)	14
Veiligheid waterkering	14
Conclusie	15
4.2 Geluid van wegverkeer	16
Conclusie	16
4.3 Luchtkwaliteit en stikstof.....	17
Algemeen.....	17
Bevindingen	17
Besluit gevoelige bestemmingen.....	17
Conclusie	18
4.4 Bodem	19
Conclusie	19
4.5 Externe Veiligheid	20
Conclusie	20
4.6 Wet natuurbescherming en EHS	21
Flora en Fauna.....	21
Conclusie	21
4.7 Verkeer en Parkeren	22
Verkeer	22
Parkeren.....	22
Conclusie	22
4.8 Bedrijven en zonering	23
Geur, stof, geluid en gevaar.....	23
Agrarische geur.....	23
Toetsing ten aanzien van naburige percelen met de bestemming 'Wonen'.....	23

Conclusie	23
4.9 Archeologie.....	24
Conclusie	24
4.10 Cultuurhistorie.....	25
Conclusie	26
4.11 Kabels en leidingen	27
4.12 Duurzaamheid	27
Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden.....	30
5.3 Verbeelding	31
5.4 Planregels	32
Hoofdstuk 6 Regels wijzigingsplan.....	33
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	35
7.1.1 Procedurele kosten.....	35
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid	35
8. Procedure	36
8.1 De te volgen procedure	36
8.2 Het vooroverleg met instanties	36
8.3 Uitkomsten vooroverleg	37
8.4 Ontwerp.....	37
8.5 Vaststelling wijzigingsplan	37
Bijlagen	38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dishoekseweg 49 te Koudekerke ligt het agrarische akkerbouwbedrijf waarin vader en zoon werkzaam zijn. Het is een volwaardig agrarisch bedrijf onder de Maatschap A. en L.P. Kluijfhout. Als nevenactiviteit heeft het bedrijf een minicamping genaamd Westerwijk. Minicamping Westerwijk is een landelijk gelegen familiecamping op het voormalig eiland Walcheren in de provincie Zeeland. De minicamping bevindt zich aansluitend aan de boerderij welke ligt tussen Koudekerke en Dishoek en bestaat uit 15 standplaatsen. Het strand, de zee, de duinen en het bos bevinden zich op loopafstand van de camping. De omgeving leent zich uitstekend voor fietstochten in de omgeving en naar de omliggende dorpen zoals Zoutelande. Door de centrale ligging zijn Middelburg, de historische hoofdstad van Walcheren, en Vlissingen, een toeristische havenstad met een maritiem verleden, uitstekend per fiets te bereiken. Voor de kinderen is er een speelveld en een dierenweide en in de omgeving zijn diverse attracties te bezoeken. De eigenaren willen het bestemmingsplan wijzigen om van 15 eenheden naar 25 eenheden te gaan, waaronder 5 eenheden als permanente standplaats worden ingericht.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb Zeeland)

De huidige bestemming is 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' en functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', maatvoering: aantalstandplaatsen: 15 en maatvoering: maximaal aantal permanente standplaatsen:1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden het aantal eenheden en permanente eenheden te vergroten naar 25 stuks. Dit is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

1.2 Ligging en begrenzing

De minicamping, bedrijfswoning en opstallen liggen aan de Dishoekseweg 49 in Koudekerke. Het perceel is aan drie zijden omsloten door agrarische gronden. Het perceel is via de Dishoekseweg eenvoudig te bereiken. Het perceel is voorzien van 1 eigen inrit. Aan de noordzijde grenst het perceel direct aan de Dishoekseweg. Aan de oostzijde aan eigen akkerland. Aan de zuidzijde van het perceel ligt de minicamping die grenst aan eigen akkerland. Aan de westzijde grenst het perceel aan de buurman die een manege heeft. De minicamping is in de huidige situatie omzoomd met Zeeuws eigenstreek beplanting. Dit is gedaan omdat bij een minicamping de landschappelijke inpassing een verplichting is. Deze moet gehandhaafd blijven. Schuin tegenover de locatie in noord/oostelijke richting ligt nog een voormalig agrarisch perceel met de bestemming 'wonen'. In het wijzigingsplan wordt hier later verder op ingegaan.



Figuur 2, locatie (bron: Geoweb Zeeland)

1.3 Vigerende planologische regelgeving

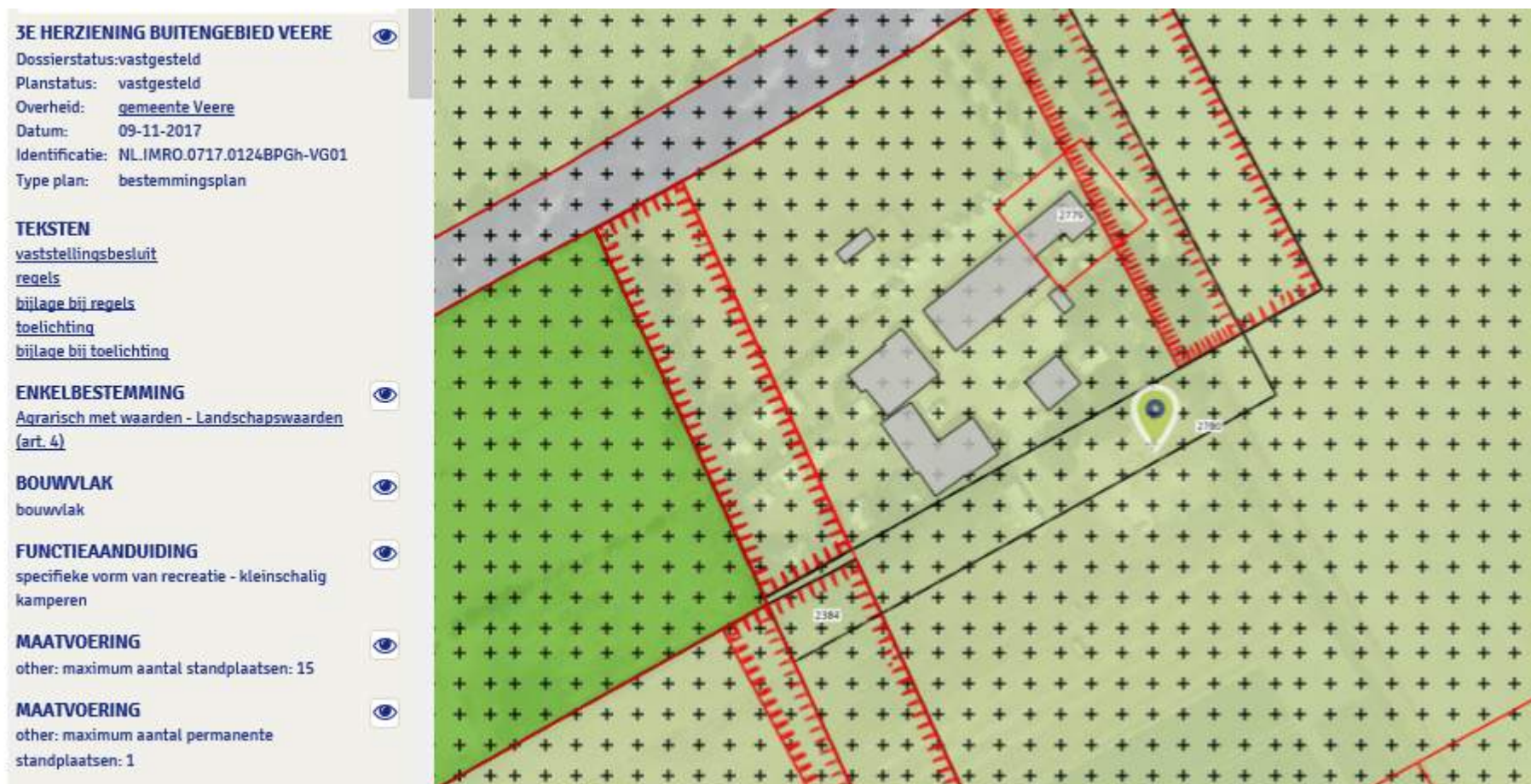
Het perceel ligt in het bestemmingsplan '3^{de} herziening buitengebied Veere' en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' en functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', maatvoering: aantalstandplaatsen: 15 en maatvoering: maximaal aantal permanente standplaatsen:1. In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden het aantal eenheden te vergroten naar 25 stuks. En het aantal permanente eenheden te vergroten naar 5 stuks. Deze 5 maken onderdeel uit van het totaal van 25. De voorwaarden om het bestemmingsplan te wijzigen zijn:

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;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- 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;
- d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder c, de breedte van de dicht begroeide beplantingstrook minimaal 7 meter te bedragen (in dit geval van toepassing);
- 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;
- 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;

2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

Fragment van het bestemmingsplan met bestemmingen:



Figuur 3, bestemming (bron: planviewer)

Hoofdstuk 2. Gewenste situatie

Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-kleinschalig kamperen'. De eigenaren hebben de wens om van 15 eenheden, naar 25 eenheden te gaan. Het aantal permanente standplaatsen is nu 1. In de nieuwe situatie willen de eigenaren naar 5 permanente standplaatsen toe. Met de vergroting van het aantal eenheden zal ook een vergroting van de fysieke camping plaats vinden. De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan een vergroting van het aantal eenheden. De belangrijkste is de landschappelijke inpassing. Voor de vergroting van de minicamping is een door Stichting Landschapsbeheer Zeeland een landschappelijke inpassing opgesteld. De breedte van de rand om de camping wordt minimaal 7m. De visualisatie is hieronder weergegeven. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd.



Figuur 4, gewenste situatie(bron: Landschapsbeheer Zeeland)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012)

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan wordt niet gezien als nationaal belang en is van een dusdanig abstractieniveau dat verdere toetsing aan het beleid niet nodig is.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Het voorliggende plan richt zich op een vergroting van het aantal seizoensgebonden standplaatsen met maximaal 5 permanente standplaatsen. Dit is op grond van het bestemmingsplan met een opgenomen wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden toegestaan.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. In dit geval is er sprake van een geringe toevoeging van kampeereenheden. Het gaat hier om seizoensgebonden eenheden voor recreatieve verhuur. De recreatieve functie, zoals de uitbreiding van een minicamping, betreft geen stedelijke functie. Het betreft hier een ondergeschikte functie zoals het 'kamperen bij de boer' dat juist in het buitengebied gebeurt. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op bovengenoemde functies.

3.3 Omgevingsplan 2018

Omgevingsplan 2018

Het aanbod van kampeerplaatsen in Zeeland is groot, maar ook divers. Er zijn topbedrijven met een hoog kwaliteitsniveau, maar ook bedrijven aan de onderkant van de markt. Om vraag en aanbod ook in de toekomst met elkaar in balans te brengen is het niet wenselijk dat het aanbod aan kampeerplaatsen in Zeeland verder toeneemt. Gemeenten zijn echter vrij om binnen deze kaders hun eigen beleid te formuleren voor onder andere winterkamperen, permanente standplaatsen en privé sanitair. Binnen de gemeente Veere is het beleid dat winterkamperen en privé sanitair niet is toegestaan.

In de verordening worden enkele concrete onderdelen van het provinciale beleid voor kleinschalig kamperen geregeld. Gezien het grote aantal minicampings in de provincie, de betekenis voor de bijdrage aan de differentiatie van het toeristisch product en het behoud van een landschappelijk aantrekkelijke omgeving (ruimtelijke kwaliteit) worden deze onderdelen van het recreatiebeleid als provinciaal belang aangemerkt. Het doel bij het kleinschalig kamperen is uit te gaan van toeristisch kamperen (gebruik van niet permanente standplaatsen). Ten hoogste 5 standplaatsen zijn permanent toegestaan. 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.

Conclusie

De wijziging voorziet in een vergroting tot maximaal 25 eenheden hetgeen passend is binnen de voorwaarden van provincie en gemeente. Het aantal permanente standplaatsen gaat van 1 naar 5 stuks. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)

Structuurvisie 2025 Veere

Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave.

Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de opgave. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken.

Moeilijke tijden met nieuwe kansen.

De verwachting voor de agrarische sector is dat deze het moeilijker krijgt, maar ook nieuwe kansen grijpt. Vermindering van Europese subsidies, lage(re) prijzen, regelgeving en verplichte bedrijfsaanpassingen hebben de afgelopen jaren er toe geleid dat veel agrariërs naast het boeren ook andere economische activiteiten zijn gaan ontplooiën. Minicampings, boerderijwinkels en zorgboerderijen zijn daarvan enkele voorbeelden. Voor een sterke en vitale landbouw en een aantrekkelijk open middengebied wil de gemeente Veere kleinschalige economische activiteiten stimuleren.

Vergrijzing, krimp, gezinsverdunding en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig blijft. Het kapitale landschap en de sterke sociale samenhang zorgen immers voor een aantrekkelijk woonklimaat met een sterke aantrekkingskracht op huidige bewoners en nieuwkomers.

De gemeente wil mogelijkheden bieden voor een brede functionele invulling van kleinschalige economische activiteiten. De voorkeur gaat daarin uit naar kleinschalige activiteiten die leiden tot een integrale structuurversterking door kruisbestuivingen aan te gaan met andere sectoren. Gedacht kan worden aan:

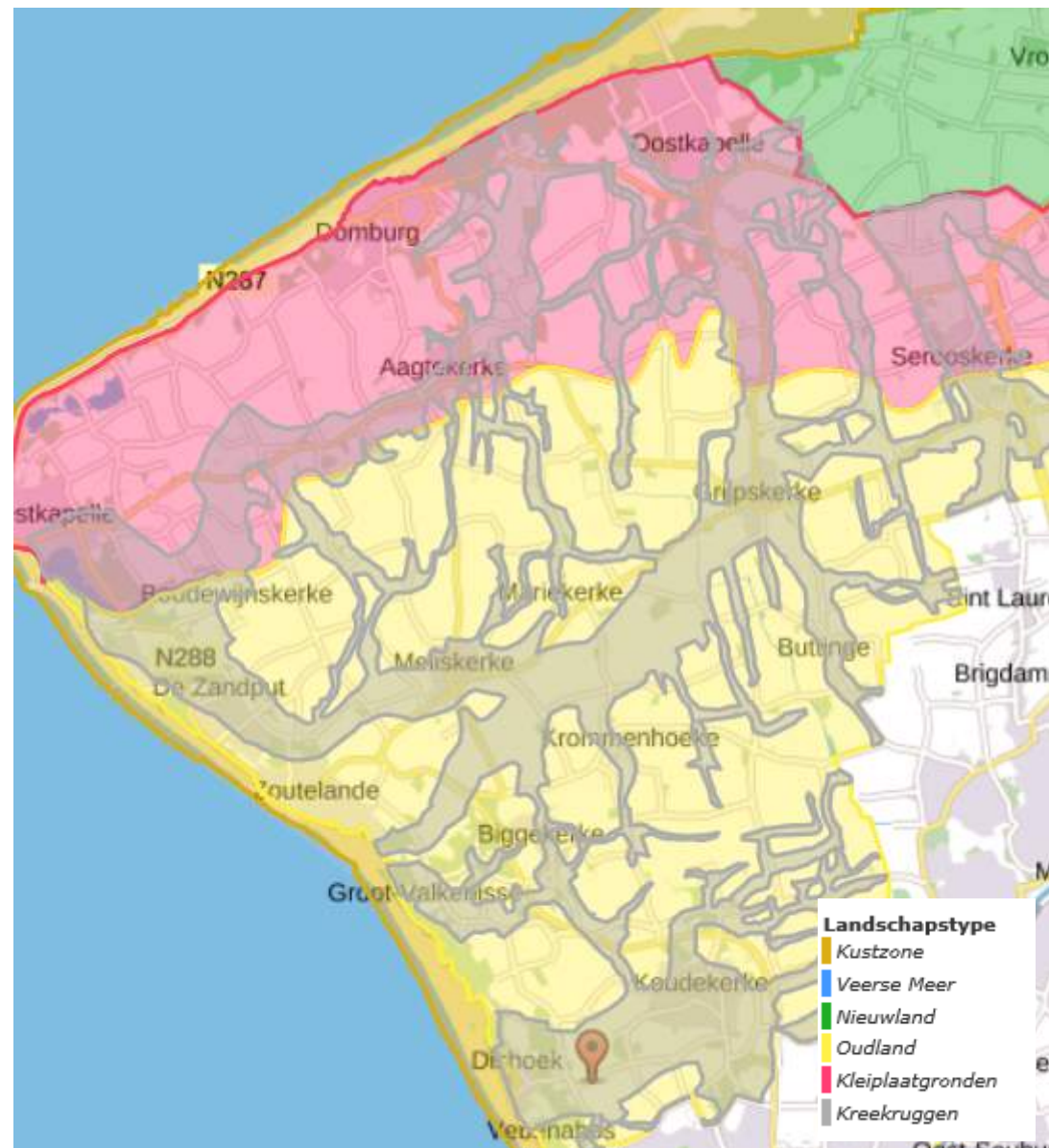
- Gezondheidszorg in zorgboerderijen (voor specifieke doelgroepen);
- Woon/ werkgelegenheden (voor specifieke doelgroepen) in hergebruikte agrarische gebouwen;
- Vormen van plattelandstoerisme, zoals recreatieve activiteiten (verkoop van producten, horeca, verhuur van kano's) en kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen en landschapscampings).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn aangegeven.

Landschapsvisie

Het huidige landschap van Walcheren is in de loop van de tijd gevormd door natuurlijke processen en menselijke beïnvloeding daarvan. Op die wijze zijn alle huidige Nederlandse landschappen tot stand gekomen. De samenstelling van de bodem en de geomorfologie zijn van invloed geweest op de wijze waarop mensen vorm konden geven aan de omgeving. De bodemsamenstelling en geomorfologie zijn nauwelijks gewijzigd en goed herkenbaar, omdat bij de ingebruikname (occupatie) van het gebied is aangesloten op de bestaande patronen en kenmerken. Op basis van de landschapstypologie is de gemeente Veere ingedeeld in vijf zones, die in de landschapsvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwland, kleiplaatzone en Veerse Meer, zie figuur 5. De locatie heeft als landschapstypologie: Oudland met kreekrug. Het perceel is gedeeltelijk landschappelijk ingepast. Een landschappelijke inpassing voor het wijzigen van het bestemmingsplan is verplicht. Net als de instandhouding ervan. De landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1.



Figuur 5, bodemkaart (bron: Landschapsvisie)

Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten

4.1 Waterhuishouding/Watertoets

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente Veere. De waterparagraaf is opgesteld naar de eisen van het Waterschap.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Dishoekseweg te Koudekerke de volgende gegevens te ontlelen:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| • Bodemtype | zand, schor licht |
| • Aanwezigheid van kwel | niet |
| • Infiltratiezoet | gering |
| • Combinatie kwel/zoet | geringe belvorming |
| • Teeltvoorkeur | akker |
| • Zoetwatervoorraden | zeer gering belvorming |
| • Wateroverlast | 10-25% |
| • Infiltratie kwel | zeer sterk |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| Kansen stedelijk gebied | | |
| • Inspanningsniveau stedelijke ontwikkeling | laag | |
| • Infiltratie | ruim | |
| • Zettingsgevoeligheid | weinig | |
| • Aandachtsgebied waterhuishouding | niet | |

Het gebied is aangeduid als gematigd geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe geen maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Het gaat in dit geval om een gebruikswijziging.

Het huidige watersysteem

De woning en camping zijn in de huidige situatie aangesloten op de persriolering. Het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt geloosd op omringende sloten. Voor de ontwikkeling dient een sloot te worden gedempt. Hiervoor is een watervergunning vereist. Deze is afgegeven en bijgevoegd onder bijlage 2.

Verhardingen binnen het plan

Er vindt met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan een kleine toename plaats van het verhard oppervlak. Het gaat om de 'lus' op het achterste gedeelte van de minicamping. Deze half-verharding bestaat uit doorgroeitegels. Onder de bestrating ligt een drainage. Het hele bouwvlak mag worden verhard. Omdat een deel van de half-verharding buiten het bouwvlak komt te liggen kan de eis worden gesteld dat er extra waterberging moet worden aangelegd. Door de bestaande sloot is er geen extra waterberging capaciteit nodig.

Waterschapswegen

De locatie ligt in het buitengebied. Het perceel wordt ontsloten via de Dishoekseweg die in eigendom van Waterschap Scheldestromen is. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet.

Waterbeheer (incl. grondwater)

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De beoogde locatie ligt op circa + 1 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

De aanwezige hemelwaterriolering van de daken is gescheiden aangelegd en loost op de omringende sloten.

Riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op de bestaande rioleringsvoorziening. Voor de uitbreiding van de minicamping is een extra bufferput op 18 juni 2020 aangelegd. De bufferput wordt door de eigenaar zelf aangelegd en onderhouden. Alle kosten zijn voor eigenrekening.

Waterkwaliteit

De wijziging heeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Veiligheid waterkering

Het perceel ligt ver achter de duinen landinwaarts. De locatie ligt niet binnen de beschermingszone.

Conclusie

Waterschap Scheldestromen stemt in met de wijziging van het bestemmingsplan. In bijlage 2 is de watertoets opgenomen met de vereiste watervergunning. Zie tevens bijlage 2 voor de factuur van aanschaf bufferput en plaatsing ervan.

4.2 Geluid van wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een wijziging van de bestemming aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, bedrijven, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Voor de toelaatbare geluidsbelasting voor een geprojecteerde woning binnen wegzones wordt, in principe de Wet geluidhinder, gesteld dat hiervoor de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB in acht moet worden genomen (art. 74, lid 1 Wgh). De grenswaarde in buitenstedelijk gebied geldend voor de nieuw te bouwen woningen, kan ten hoogste $L_{den} = 53$ dB (art. 83. Lid 1 (Wgh) bedragen.

Met de wijziging van het bestemmingsplan worden extra standplaatsen mogelijk gemaakt. Het zijn seizoensgebonden objecten. Denk hierbij aan tenten, vouwwagens en caravans. Dergelijke objecten worden niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet vereist.

Conclusie

Ten aanzien van de wijziging is toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk. Gezien de afstand van de camping tot aan de weg mag worden aangenomen dat voldaan wordt aan een goed-woon en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid en wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit en stikstof

Algemeen

In de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de eisen voor luchtkwaliteit. De belangrijkste wet- en regelgeving voor lucht kwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, en koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. In die wet staat geregeld dat de luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van een plan vormt, indien aannemelijk gemaakt kan worden dat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan (c.q. vrijstelling/ontheffing) biedt 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van één van de voornoemde stoffen.

Bevindingen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (bNIBM) en de ministeriele regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Daarin wordt gesteld dat sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekende mate', indien zich één (of combinatie) van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voornemen om de bestemming te wijzigingen, met als doel het aantal standplaatsen te vergroten met maximaal 10 stuks, zal de luchtkwaliteit niet nadelig bevorderen. Met andere woorden, het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet vereist.

Besluit gevoelige bestemmingen

Per 16 januari 2009 moet rekening worden gehouden met grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bij besluiten over de realisering van zogenoemde gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen.

Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet eerst worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden, of dat dit dreigt te gebeuren. Dat staat in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dat op 15 januari 2009 in het Staatsblad is gepubliceerd.

Als uit het onderzoek blijkt dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag er geen school, verzorgingstehuis, etc. worden gevestigd. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om nieuwbouw of om functiewijziging door vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming in een bestaand gebouw. Als op zo'n locatie al een bestaande gevoelige bestemming aanwezig is, mag die eenmalig worden uitgebreid, maar dat is wel aan beperkingen gebonden. Achtergrond van het besluit is dat kinderen, ouderen en zieken extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen.

Conclusie

Het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Met de beoogde wijziging blijft dit plan ruim binnen de grenswaarden, waardoor het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot Besluit Gevoelige bestemmingen wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming.

Op 29 mei 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 liggen. Twee weken geleden 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. De stikstof berekening is opgesteld met de Aeries calculator. De resultaten zijn gunstig. Er is geen sprake van een aantasting van de natuur op dit punt. De berekening is als bijlage 3 toegevoegd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6, berekening worst-case

Met behulp van deze calculator kan voor activiteiten die de natuur niet raken weer een vergunning worden aangevraagd. De stikstof berekening is opgesteld met de Aeries calculator. De resultaten zijn gunstig. Er is geen sprake van een aantasting van de natuur op dit punt. De berekening is als bijlage 3 toegevoegd.

4.4 Bodem

In de bodemparagraaf dient te worden omschreven of de bodem geschikt is voor de voorgenomen wijziging. Als de bodem daar niet geschikt voor is, dient daarnaast omschreven te worden of het geschikt maken van de bodem financieel haalbaar is. Bij activiteiten moet gedacht worden aan onder andere koude-warmteopslag, grondverzet en ondergronds ruimtegebruik.

Als minimale eis voor alle locaties geldt dat een vooronderzoek moet worden uitgevoerd conform NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek). Dit vooronderzoek is nodig om te onderbouwen of een locatie al dan niet verdacht is voor bodemverontreiniging.

Locaties met verblijfsruimten

Voor locaties waar verblijfsruimten worden gerealiseerd is op grond van de Woningwet de verplichting gesteld dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. In dit geval gaat het om het plaatsen van 4 permanente standplaatsen en een vergroting van het aantal recreatieve eenheden zoals tenten, vouwwagens en caravans. Er heeft een vooronderzoek en verkennend onderzoek plaatsgevonden. Zie bijlage 4 voor de onderzoeken.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn visueel geen bodemvreemde materialen aangetroffen, waardoor geconcludeerd kan worden dat de sloot gedempt is met gebiedseigen grond.

Ter plaatse van het puinpad zijn asbestinspectiegaten gegraven. Het puin afkomstig uit deze gaten is visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. In het puin van 0,0 tot 0,3m -mv ter plaatse van de inspectiepunten is visueel en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Deze onderzoeksresultaten vormen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de minicamping. Vervolg onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Er dient te worden opgemerkt dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond en/of puin. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof gelden er andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan het besluit bodemkwaliteit. De grond wordt op het eigenterrein toegepast.

4.5 Externe Veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Op basis van regelgeving, waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, gelden risiconormen die in acht genomen moeten worden. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. Op grond van het genoemde Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt een plaatsgebonden risicocontour. De beoogde ontwikkeling is als kwetsbaar aan te merken. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling in principe niet mogelijk is binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovol bedrijf of een vervoersroute.

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen een zone waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 7, risicokaart(bron: geoweb)

In de kustzone kan men ook te maken krijgen met Niet Gesprongen Explosieven (NGE's). De betreffende locatie ligt niet binnen de zone 'verhoogde kans'. Daarnaast is het stuk land dat voor de camping wordt aangewend al jaar en dag bewerkt. Er zijn geen explosieven gevonden in de afgelopen jaren. Op grond van het beleid is voor deze locatie het protocol toevaltreffer van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van het individuele risico en het groepsrisico zijn er geen risico's aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI, ook zijn er in de directe omgeving geen stationaire propaangastanks aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde wijziging van het bestemmingsplan.

4.6 Wet natuurbescherming en EHS

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen krachtens de Wet natuurbescherming beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen.

Flora en Fauna

Handelen met zorg

Binnen het plangebied zijn een aantal dier- en plantsoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals, bruine kikker, mol, veldmuis, spitsmuizen, bunzing, bastaardkikker, egel en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig.



Figuur 8, Natuurnetwerk Nederland (bron: geoweb)

De beoogde wijziging vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland of natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde natuurnetwerk ligt op ca 300m afstand.

Conclusie

Van bomen kappen en/of rooien van groen binnen het beoogde plangebied is geen sprake. De wijziging van de bestemming van heeft een positief effect op het gebied. De verplichte landschappelijke inpassing draagt bij aan een grotere biodiversiteit. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten of aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de natuur. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging.

4.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Bij de beoogde wijziging moet een aantal facetten zoals ontsluitingswegen en erftoegangswegen worden onderzocht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere;

- bereikbaarheid voor wegverkeer;
- gevolgen van het project op de huidige verkeerssituatie;
- hoofdstructuur verkeer en wijze van ontsluiting op het openbaar gebied.

Het perceel is gelegen aan de Dishoekseweg. De toegang tot de weg baant zich uit op diezelfde weg. De toegang tot het perceel is reeds aanwezig en heeft in het verleden nooit voor overlast ten aanzien van het wegverkeer geleid. Het aantal voertuigbewegingen wordt vergroot met de wijziging van het bestemmingsplan. Gezien het feit dat de in/uitrit overzichtelijk is, zal er geen sprake zijn van een aantastende werking op de verkeerssituatie.

Parkeren

Aan de voorzijde van het hof zijn 28 parkeerplaatsen opgenomen. Deze zijn tevens landschappelijk ingepast met groengordels. Als het parkeerterrein toch onvoldoende blijkt is er de mogelijkheid om extra voorzieningen te treffen. Het perceel heeft voldoende ruimte.

Conclusie

Op basis van het huidige wegennetwerk en een kleine vergroting van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse is er geen sprake van aantasting in de verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte vindt volledig op eigen terrein plaats.



Figuur 9, parkeervoorziening (bron: SLBZ)

4.8 Bedrijven en zonering

Bij het realiseren van een ruimtelijke ingreep dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden en dergelijke. Er moet dus tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon/recreatie/werk - en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen. Het gewenste gebruik is recreatie.

Geur, stof, geluid en gevaar

Ten aanzien van de volgende aspecten geur, stof, geluid en gevaar moet worden onderzocht of de wijziging van de bestemming voldoet aan de richtafstanden. De invloed van geur op ruimtelijke plannen kan worden verdeeld in geur en industriële geur. We beperken ons in deze rapportage tot de agrarische geur. Van industriële geur is namelijk geen sprake.

Agrarische geur

Geur vanuit agrarische bedrijven speelt een rol wanneer ruimtelijke plannen zich afspelen in de buurt van veehouderijen. Geur vanuit veehouderijen wordt geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De wet regelt geurnormen op geurgevoelige objecten. Agrarische bedrijven mogen deze geurnormen niet overschrijden. Anderzijds mogen nieuwe objecten in de buurt van een veehouderij de rechten van de veehouderij niet ondermijnen. Ruimtelijke plannen of wijzigingen in de buurt van veehouderijen dienen daarom onderzocht te worden. Dat kan door een geuronderzoek aan te leveren. Veelal zal dit onderzoek gebaseerd zijn op de Wet geurhinder en veehouderij en onderbouwd met een geurberekening op basis van het model V-stacks vergunning. In dit geval liggen er in de buurt geen intensieve veehouderijen. Verdere toetsing is dan ook niet nodig.

Toetsing ten aanzien van naburige percelen met de bestemming 'Wonen'.

Op basis van de VNG-handreiking is er ten aanzien van geur, gevaar en stof een richtafstand van 30, 0, 50 en 30 meter opgenomen. De kortst gemeten afstand tussen de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein en bestemming 'Wonen' is ruim 52m. Niet alleen wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG, ook wordt voldaan aan de verplichte afstand die als voorwaarden in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze afstand is namelijk 50 m. Zie bijlage 5 voor de weergave van de camping met afstanden.

Conclusie

Gezien de huidige afstanden zijn er geen beperkingen en belemmeringen om de functie en aantal standplaatsen te wijzigen.

4.9 Archeologie

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 voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag, onder voorwaarden, worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien inzicht is verkregen in de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Hiervan kan worden afgezien als het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

Bij het wijzigen van de functie en aantal standplaatsen zullen geen grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij graaf- en inrichtingswerkzaamheden in de toekomst aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaan een wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

4.10 Cultuurhistorie

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is Dishoekseweg 49 niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol erf. Op basis van de visie zijn er verschillende gewaardeerde gebieden, structuren en objecten met uitgangspunt voor de omgang met cultuurhistorie en erfgoed in ruimtelijke plannen. Dan is het voor een goede planbeoordeling van belang dat de aanwezige waarden kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, zoals economische of bouwtechnische. De boerderij heeft de aanduiding historische boerderij (groene aanduiding).



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

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.



Cultuur Historische Monumenten

19-10-2020

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)

4.11 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging aan de Dishoekseweg 49. Het aanleggen van nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van de inrichting van de camping, wordt geheel in eigenbeheer gedaan. Het gaat om elektra, water en riolering.

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
 - o Hoogstamboomgaard realiseren, is gestart in start 2020
 - o Restauratie van de voorgevel van de grote schuur
 - o 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.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

5.1 Algemeen

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 wijzigingsvoorwaarden

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 kleinschalig kamperen

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “3^{de} herziening buitengebied Veere” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” en functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen”, maatvoering: aantalstandplaatsen: 15 en maatvoering: maximaal aantal permanente standplaatsen:1. In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden het aantal eenheden en permanente eenheden te vergroten naar 25 stuks en het aantal permanente eenden 5 permanente standplaatsen. De voorwaarden om het bestemmingsplan te wijzigen zijn:

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 plan bevat maximaal 25 standplaatsen.*
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt; *Het aantal permanente standplaatsen is 5 stuks.*
- 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 minicamping is landschappelijk ingepast, zie bijlage 1.*

- d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingstrook minimaal 7 meter te bedragen; *De minicamping is landschappelijk ingepast, zie bijlage 1.*
- 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; *Het aantal parkeerplaatsen moet 27 zijn. Het plan heeft 28 parkeerplaatsen.*
- 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; *In overleg met de gemeente Veere is er daardoor toestemming gevraagd en gekregen, om het vereveningsbedrag van de uitbreiding met 10 eenheden voor in totaal € 8.000,- in te zetten voor het herstellen van de schuur.*
 - 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

Aan de hand van de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

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 6 weergegeven.

5.4 Planregels

Het plan vormt een wijzigingsplan bij het vigerende plan “5^{de} herziening Buitengebied Veere”. Voor de regels bij de gewijzigde bestemmingslegging, wordt verwezen naar het moederplan en 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 5^e herziening. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “5^{de} herziening Buitengebied Veere”, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 en met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn van toepassing. Alle op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen komen in de regels van het moederplan en relevant herzieningen van dat plan reeds voor, zodat de verbeelding van het wijzigingsplan en de regels van het moederplan en herzieningen een sluitende combinatie vormen.

Hiertoe is de digitale versie van het wijzigingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0717.0173WPDisweg49Kou-VG01, op ruimtelijkeplannen.nl, gekoppeld aan het plan moederplan en 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 5^e herziening Buitengebied Veere.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” en herzieningen 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 5^e herziening. 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.

Hoofdstuk 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-VG0, 3^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01, 4^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 en 5^e herziening planidentificatie NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan.

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.0717.0173WPDisweg49Kou-VG01.

2.2 Plan

“Wijzigingsplan Buitengebied Veere Dishoekseweg 49 Koudekerke” van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbelregel

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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Procedurele kosten

De wijziging wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de wijziging zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met 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 wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met instanties

Watertoets

b. Ontwerp:

1^e ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door burgemeester en wethouders

2^e ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)

d. Beroep:

Reactieve aanwijzing

Beroep bij Raad van State

Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.3 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.

8.4 Ontwerp

Vanaf 3 juni 2021 tot en met 14 juli 2021 heeft het ontwerp wijzigingsplan NL.IMRO.0717.0173WPDisweg49Kou-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.

8.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan NL.IMRO.0717.0173WPDisweg49Kou-VG01 is door burgemeester en wethouders vastgesteld d.d. dag maand 2021.

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Watertoets en watervergunning
Bijlage 3	Stikstofberekening
Bijlage 4	Bodemonderzoeken
Bijlage 5	Plattegrond locatie met afstanden
Bijlage 6	Verbeelding

