

Toelichting wijziging standplaatsen Nieuwe kerkweg 4 Scharendijke

Bij een verzoek tot omvorming (permanente standplaatsen) gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- De standplaatsgrootte voor een permanente standplaats bedraagt minimaal 150 m².

De permanente standplaatsen hebben een grootte van circa 200 m².

- De standplaatsgrootte voor een niet-permanente standplaats bedraagt minimaal 100 m².

De niet-permanente standplaatsen hebben een grootte van circa 395 m².

- Het maximum aantal standplaatsen per hectare bedraagt gemiddeld 33.

Het aantal standplaatsen per hectare bedraagt 33.

- Het aantal permanente standplaatsen mag 100% van het totaal aantal standplaatsen op een kampeerterrein bedragen.

In totaal heeft de landschapscamping 60 plaatsen, waarvan er 12 zullen worden omgezet naar permanente standplaatsen. Het aantal permanente standplaatsen bedraagt 20%.

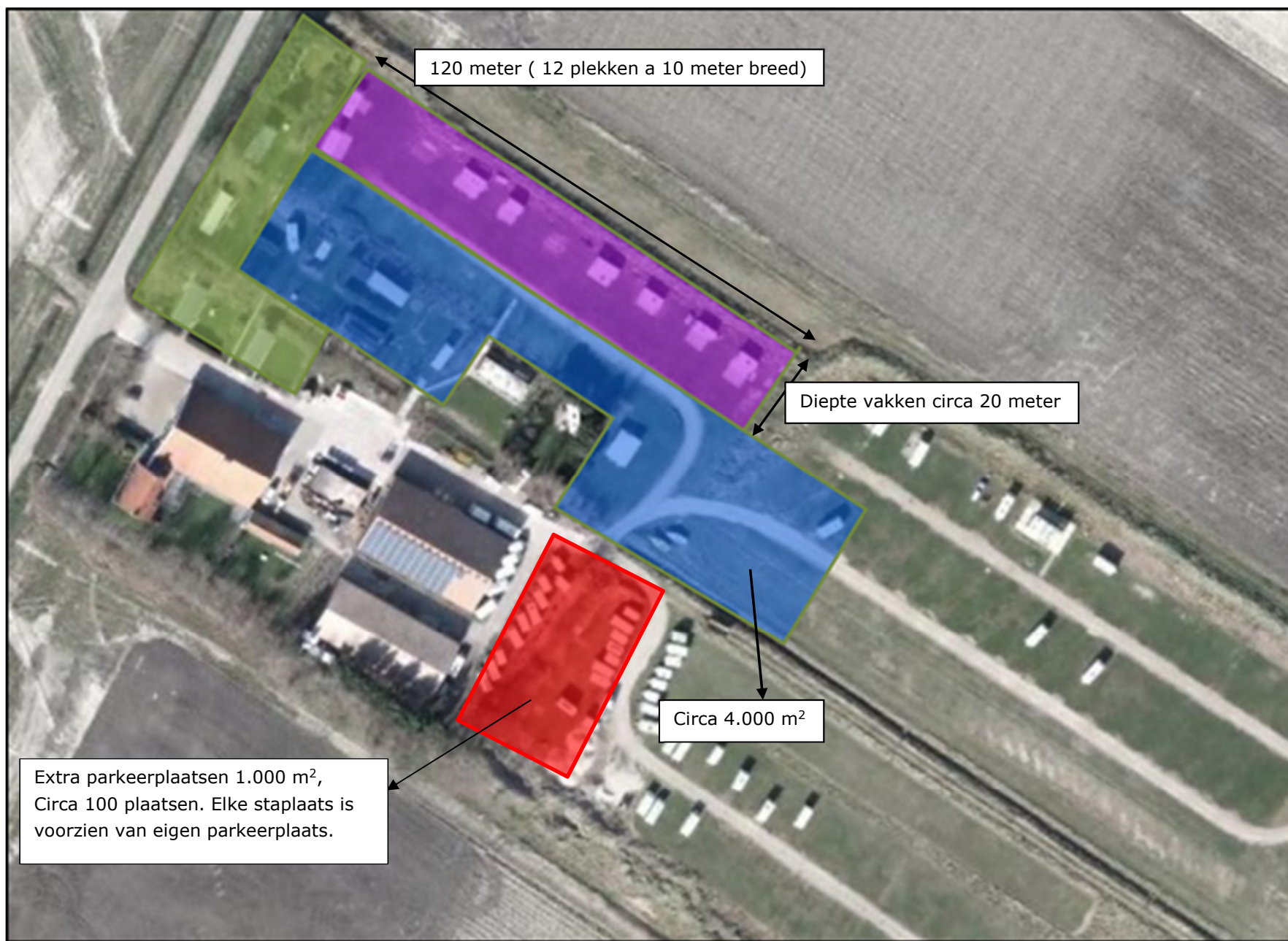
- Van de totale oppervlakte van een kampeerterrein wordt minimaal 2% benut ten behoeve van sporten spelvoorzieningen.

Op basis van de oppervlakte van de landschapscamping dient 436 m² benut te worden ten behoeve van sport- en spelvoorzieningen. Dit wordt gedaan door het aanleggen van een sportveld, een jeu de boules baan en zithoekjes.

- Adequate landschappelijke inpassing, inclusief privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de oprichting van de minicamping is reeds een overeenkomst opgesteld voor de landschappelijke inpassing.

- Voldoende parkeerruimte op eigen terrein (per standplaats 1,2 parkeerplaatsen, waarvan 0,2 op een centraal gelegen parkeerterrein)

Naast de mogelijkheid tot parkeren bij de standplaatsen is er een centraal parkeerterrein waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde.



120 meter (12 plekken a 10 meter breed)

Diepte vakken circa 20 meter

Circa 4.000 m²

Extra parkeerplaatsen 1.000 m²,
Circa 100 plaatsen. Elke staplaats is
voorzien van eigen parkeerplaats.

Antwoordnotitie Nieuwe Kerkweg 4 te Scharendijke

Zienswijze 1

Inhoud van de zienswijze

1. Het perceel is niet goed landschappelijk ingepast, waardoor campers en caravans op de camping zichtbaar zijn.
2. Er wordt niet voldaan aan de voorgeschreven regels (landschappelijke inpassing) en de aanvrager wordt hiervoor beloond met deze omgevingsvergunning.

Beantwoording

- 1 & 2. Op 14 juli 2010 is de landschapscamping met 60 niet-permanente standplaatsen (alsmede de uitbreiding van de minicamping met 10 niet-permanente standplaatsen) mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het bestemmingsplan. In deze procedure wordt als voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij is uitgegaan van landschappelijke inpassing door middel van een grondwal die wordt ingezaaid. Aan de hand van het landschappelijk raamwerk wat als bijlage bij het bestemmingsplan "Buitengebied Schouwen-Duiveland" is opgenomen, heeft het kwaliteitsteam buitengebied een positief advies uitgebracht op het plan. Op 21 juni is dit advies nader gemotiveerd door de landschapsdeskundige. Dit advies is bijgevoegd bij deze beantwoording. Hierin wordt ook ingegaan op de keuze voor een grondwal. Op 3 december 2018 is onze afdeling Handhaving ter plaatse geweest op het perceel. Hieruit blijkt dat de grondwal is opgehoogd en is ingezaaid met koolzaad. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken over landschappelijke inpassing die bij het mogelijk maken van de landschapscamping zijn gemaakt.

Zienswijze 2

Inhoud van de zienswijze

1. Op het aanvraagformulier is er geen naam van de aanvrager opgenomen en de projectomschrijving gaat uit van een minicamping.
2. Een minicamping heeft ten hoogste 25 eenheden.
3. De voorgenomen werkzaamheden zijn in strijd met het bestemmingsplan, omdat er meer vaste kampeermiddelen worden gerealiseerd als toegestaan binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet hierom worden aangepast.
4. De passanten-markt wordt kleiner indien er tot permanente standplaatsen wordt overgegaan. Het is belangrijk om deze passantenmarkt te bedienen.
5. Op het aanvraagformulier wordt gesproken over een camping.
6. Er is geen randbepanting aanwezig, waardoor het perceel niet landschappelijk is ingepast. Dit is een aantasting van de agrarische omgeving Den Osse. De hoeveelheid witte kampeermiddelen is van verre reeds te zien vanaf de openbare weg, zoals de Dirksweg en de Kerkweg.
7. Een archeologisch onderzoek is, gelet op de historie van Klaaskinderkerke, noodzakelijk.
8. Op het aanvraagformulier staat dat er niet wordt afgeweken van het exploitatieplan. Er wordt wel afgeweken van het exploitatieplan, omdat 12 permanente standplaatsen een andere opbrengst genereren dan 12 niet-permanente plaatsen.
9. De ontwerp beschikking (brief) is niet gericht aan een persoon, maar aan de plaatsnaam Claeskinderen.
10. In de ontwerp beschikking (brief) wordt gesproken over 13 permanente standplaatsen. In het aanvraagformulier wordt gesproken over 12 permanente standplaatsen.
11. In de ontwerp beschikking (brief) wordt gesproken over artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld.
12. Als vrijwel naaste burens zijn wij niet benaderd door de aanvrager om kennis te nemen van de plannen.
13. Door de realisatie van 12 permanente standplaatsen krijgen wij te maken met waardevermindering.
14. Voor het sluiten van de privaatrechtelijke overeenkomst wordt een kopie van het paspoort gevraagd. Hieraan kan niet voldaan worden omdat de brief niet aan een persoon wordt gericht.

Beantwoording

1. Op het aanvraagformulier is aangegeven persoonsgegevens niet openbaar te maken, hierdoor wordt niet het volledige aanvraagformulier gepubliceerd. In de projectomschrijving wordt minicamping gewijzigd in landschapscamping.
2. Er is hier sprake van zowel een minicamping als een landschapscamping. Een landschapscamping heeft ten hoogste 60 eenheden.
3. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Schouwen-Duiveland" (vastgesteld in 2009) zijn geen mogelijkheden opgenomen om permanente standplaatsen te realiseren op een landschapscamping. Met de vaststelling van de Nota Kamperen (in 2013) wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen reguliere en niet-reguliere kampeerterreinen en wordt hiermee de mogelijkheid gegeven om permanente standplaatsen te realiseren op een (landschap)camping, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Doordat deze mogelijkheid niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, wordt met een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan.
4. Met deze omgevingsvergunning wordt 20% van het aantal eenheden op de landschapscamping omgezet naar permanente standplaatsen. Met de vaststelling van de Nota Kamperen in 2013 is het mogelijk geworden om permanente standplaatsen te realiseren op landschapscampings.
5. De minicamping op het adres Nieuwe Kerkweg 4 heeft 25 standplaatsen. Daarnaast is er ook een landschapscamping met 60 standplaatsen toegestaan. Camping is op het aanvraagformulier gewijzigd in landschapscamping.
6. Op 14 juli 2010 is de landschapscamping met 60 niet-permanente standplaatsen (alsmede de uitbreiding van de minicamping met 10 niet-permanente standplaatsen) mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het bestemmingsplan. In deze procedure wordt als voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij is uitgegaan van landschappelijke inpassing door middel van een grondwal die wordt ingezaaid. Aan de hand van het landschappelijk raamwerk wat als bijlage bij het bestemmingsplan "Buitengebied Schouwen-Duiveland" is opgenomen, heeft het kwaliteitsteam buitengebied een positief advies uitgebracht op het plan. Op 21 juni is dit advies nader gemotiveerd door de landschapsdeskundige. Dit advies is bijgevoegd bij deze beantwoording. Hierin wordt ook ingegaan op de keuze voor een grondwal.
Op 3 december 2018 is onze afdeling Handhaving ter plaatse geweest op het perceel. Hieruit blijkt dat de grondwal is opgehoogd en is ingezaaid met koolzaad. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken over landschappelijke inpassing die bij het mogelijk maken van de landschapscamping zijn gemaakt.
7. Uit plankaart 16 behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Schouwen-Duiveland blijkt dat de gronden archeologische waarde 6 en waarde 7 hebben. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarbij bovendien grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld plaatsvinden (waarde 6). Voor waarde 7 geldt een oppervlakte van groter dan 5.000 m². Met het realiseren van 12 permanente standplaatsen is geen sprake van grondroeringen met dergelijke diepte en oppervlakte, waardoor archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is.
8. Bij een landschapscamping is geen sprake van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en er is derhalve ook geen sprake van wijziging van het exploitatieplan.
9. De brief is verstuurd naar het bedrijf dat de landschapscamping exploiteert, genaamd Claeskinderen.
10. Dit is een typefout. De tekst in de beschikking wordt conform het aanvraagformulier gewijzigd naar 12 permanente standplaatsen.
11. Dit is de juridische benaming voor de ruimtelijke procedure waarmee kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan om permanente standplaatsen op een landschapscamping toe te staan. Het artikel komt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
12. Het is de keuze van de initiatiefnemer om het plan wel of niet in de omgeving te bespreken.
13. Als u van mening bent dat met de realisatie van 12 permanente standplaatsen op een nabijgelegen perceel sprake is van inkomstenderving of waardevermindering van een onroerende zaak, kunt u besluiten een aanvraag om tegemoetkoming (planschade) in te dienen.
14. Er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de eigenaar/eigenaren van het bedrijf Claeskinderen.

Zienswijze 3

Inhoud van de zienswijze

1. Het perceel is slecht landschappelijk ingepast. Er is een grondwal, maar er is weinig tot geen groen. Tevens ontbreekt het aan natuur die men zou verwachten bij een landschapscamping. Vanwege het gebrek aan landschappelijke inpassing ontstaat er vanwege de witte caravans een witte vlek in het landschap wat het (uit)zicht bederft.
2. Er vindt caravanstalling plaats op het perceel, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de voorgestelde parkeerplaatsen en niet voldaan kan worden aan de parkeernorm.
3. Er worden meer standplaatsen gebruikt dan dat formeel is toegestaan. Vanwege de overbezetting wordt niet voldaan aan de minimale oppervlakte per standplaatsen.
4. De campinggasten zorgen voor geluidsoverlast bij naastgelegen percelen.
5. Er moet eerst aandacht besteed worden aan bovenstaande punten, voordat medewerking kan worden verleend aan het realiseren van permanente standplaatsen.
6. In de toelichting op het plan wordt gesproken over de mogelijkheid om 100% niet-permanente standplaatsen te wijzigen in permanente standplaatsen. Hiermee kan in het buitengebied een 'chaletpark' van 60 standplaatsen ontstaan.
7. In een ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat er geen permanente standplaatsen zijn toegestaan op een landschapscamping.

Beantwoording

1. Op 14 juli 2010 is de landschapscamping met 60 niet-permanente standplaatsen (alsmede de uitbreiding van de minicamping met 10 niet-permanente standplaatsen) mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het bestemmingsplan. In deze procedure wordt als voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hierbij is uitgegaan van landschappelijke inpassing door middel van een grondwal die wordt ingezaaid. Aan de hand van het landschappelijk raamwerk wat als bijlage bij het bestemmingsplan "Buitengebied Schouwen-Duiveland" is opgenomen, heeft het kwaliteitsteam buitengebied een positief advies uitgebracht op het plan. Op 21 juni is dit advies nader gemotiveerd door de landschapsdeskundige. Dit advies is bijgevoegd bij deze beantwoording. Hierin wordt ook ingegaan op de keuze voor een grondwal.
Op 3 december 2018 is onze afdeling Handhaving ter plaatse geweest op het perceel. Hieruit blijkt dat de grondwal is opgehoogd en is ingezaaid met koolzaad. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken over landschappelijke inpassing die bij het mogelijk maken van de landschapscamping zijn gemaakt.
2. Op het perceel is caravanstalling toegestaan binnen bestaande bebouwing. Indien caravanstalling plaatsvindt buiten de gebouwen kan hierop gehandhaafd worden en kan hier bij de servicelijn een verzoek tot handhaving worden ingediend. Op tekening voldoet het plan aan de parkeernorm. Bij vergunningverlening wordt een plan beoordeeld op basis van tekeningen en worden er voorschriften opgenomen in de vergunning. Indien blijkt dat hieraan niet kan worden voldaan, kan daartegen handhavend worden opgetreden.
3. Er zijn 85 standplaatsen toegestaan op het perceel, deze voldoen aan de minimale oppervlakte per standplaats. Indien meer standplaatsen op het perceel aanwezig zijn kan hierop gehandhaafd worden en kan hiervoor bij de servicelijn een verzoek tot handhaving worden ingediend. Het is niet toegestaan meer standplaatsen in gebruik te nemen dan zijn vergund.
4. Wanneer sprake is van overlast kan dit gemeld worden bij de servicelijn van de gemeente. Naar verwachting leidt het omzetten van 12 niet-permanente standplaatsen naar permanente standplaatsen niet tot meer of minder geluidsoverlast.
5. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de Nota Kamperen. Daarom kan medewerking worden verleend aan het plan.
6. Met de vaststelling van de Nota Kamperen in 2013 is het onderscheid tussen reguliere en niet-reguliere kampeerterreinen vervallen, waardoor de mogelijkheid bestaat om 100% permanente standplaatsen te realiseren op een landschapscamping. Dit is echter altijd een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Per geval zal een afweging moeten plaatsvinden of het aantal om te zetten standplaatsen nog past binnen de oorspronkelijke gedachte van een landschapscamping.
7. Zie beantwoording onder 6.

Gemeente Schouwen-Duiveland

Advies landschap

op het Wijzigingsplan minicamping en realisatie landschapscamping Claeskinderen Scharendijke

Initiatief en omgeving

Het initiatief betreft de stichting van landschapscamping aan de Nieuwe Kerkweg 4, tussen Scharendijke en Brouwershaven, nabij Looperskapelle.

De camping is geprojecteerd op het achterterrein van het perceel, dat in de huidige situatie in gebruik is als minicamping.

Het plan voorziet in een veld met kampeermiddelen, omgeven door grondwallen van ongeveer anderhalve meter hoogte, die zijn ingezaaid met bloeiende akkerrandplanten.

Wijzigingsplan

In het voortraject is het initiatief voorgelegd aan het gemeentelijk kwaliteitsteam, dat is ingesteld om initiatieven in het buitengebied te beoordelen op (onder andere) hun merites voor het landschap. Het kwaliteitsteam heeft een positief advies gegeven op het landschapsontwerp voor de camping.

Ten behoeve van de realisering van het plan heeft de gemeente Schouwen-Duiveland een Wijzigingsplan opgesteld, waarvoor het beoordeelde ontwerp de onderlegger vormt. Een zienswijze tegen het plan stelt dat "inpassing met grondwallen niet past in het landschap".

De gemeente vraagt om nadere onderbouwing van de overwegingen van het kwaliteitsteam om in te stemmen met grondwallen als vorm van landschappelijke inpassing. Deze notitie bevat de gevraagde onderbouwing.

Landschappelijk Raamwerk

Het toetsingskader voor het kwaliteitsteam is het Landschappelijk Raamwerk, behorend bij de door de gemeente vastgestelde Ruimtelijke en Strategische Visie "Buitengebied in Beweging". De omgeving van het de landschapscamping wordt in het Landschappelijk Raamwerk beschreven als 'open polderlandschap van Schouwen', dat gekenmerkt wordt door een grootschalige open ruimte. Het in het Landschappelijk Raamwerk geformuleerde beleid voor deze omgeving is gericht op behouden van de openheid van de polder; daarbij is verdichting door nieuwe erven niet wenselijk, maar kunnen bestaande erven wel vergroot worden. "Verdichting is beperkt toelaatbaar".

Landschap

De openheid van de polder komt, behalve in vergezicht, tot uitdrukking in een overwegend uit horizontale lijnen samengesteld landschapsbeeld. Beplante percelen liggen als eilanden in een zee van open ruimte, waarin de horizon nadrukkelijk aanwezig is - soms, zoals bij dijken, in de vorm van een verhoogde horizon. Ten noorden van de landschapscamping vormt de ruim zeven meter hoge Langendijk een rechte horizon.

Landschapscamping

De realisering van de landschapscamping verandert de structuur van het landschap ter plaatse niet. De blokvorm en het aanzicht van het terrein zullen op hoofdlijn hetzelfde blijven. In de huidige situatie zijn de agrarische percelen in de nabije omgeving van de bestaande minicamping ingezaaid met een akkerrandmengsel - een vorm van natuurontwikkeling die het landschap verrijkt.

De camping wordt omgeven door grondwallen om de kampeermiddelen vanuit de openbare ruimte aan het zicht te onttrekken. De keuze voor grondwallen is genomen om

de openheid niet onevenredig te onderbreken; daarom wordt geen afscherpende beplanting toegepast.

Het effect daarvan is viervoudig. Ten eerste wordt, omdat de grondwallen laag blijven (ongeveer ooghoogte), de openheid minimaal onderbroken: de bovenlijn komt niet boven de 'gewone' horizon uit. Ten tweede wordt, omdat de grondwallen overal gelijke hoogte hebben, aangesloten op de overwegend horizontale belijning van het landschap. Ten derde wordt - omdat de grondwallen eveneens worden ingezaaid met akkerrandplanten - een kleurrijk en natuurlijk aspect aan het agrarische landschapsbeeld toegevoegd: de taluds van de grondwallen zijn duidelijker zichtbaar dan de vlakliggende akkerrandstroken. Ten vierde worden de kampeermiddelen grotendeels aan het zicht vanuit de openbare ruimte onttrokken. Grotendeels: het gaat er niet om de camping onzichtbaar te maken. Door de hoogte van de grondwallen zijn echter alleen de bovenkanten van de kampeermiddelen zichtbaar - die eveneens overwegend horizontale lijnen te zien geven.

De grondwallen sluiten aan op de bestaande, wel met boombeplanting omgeven kavel van het bedrijf en de minicamping; daardoor wordt de landschapscamping een onderdeel van deze kavel.

Conclusie

De landschapscamping tast de landschappelijke karakteristiek, zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk, niet onevenredig aan. De vormgeving van de landschapscamping sluit aan op het bestaande landschap - dat is de betekenis van landschappelijke inpassing.

Een kwaliteitswinst - en niet aangevochten in de zienswijze - is dat de belevingsmogelijkheden van het landschap worden vergroot door het wandelpad langs de camping, dat aansluit op het aan te leggen fietspad langs de watergang, en waarlangs ook de boerderijruïne bereikbaar is, die zowel de geschiedenis in beeld brengt als een beeld van vergankelijkheid. In het wandelpad vormen de grondwallen - door hun nabijheid - wel een visuele afscherming, waardoor bij de wandelaar de landschapsbeleving continu blijft.

Ir R. J. van Leeuwen
Landschapsarchitect
RBOI Rotterdam bv

21 juni 2010

Behoort bij besluit van B&W
van Schouwen-Duiveland
nr.

d.d. 14 JUL 2010

namens dezen,
drs. G.J. Benou 
Hoofd afd. Ruimte en Milieu