
WESTHOVENSEWEG 5 OOSTKAPELLE

Veere

wijzigingsplan

19 maart 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 19 maart 2024
KENMERK NL.IMRO.0717.0181WPWesthov5Oos-VG01

PROJECT Veere-Westhovenseweg 5
PROJECTLEIDER ir. C.A. Louws

OPDRACHTGEVER Rottier Technisch Advies
PROJECTNUMMER 20191923

AUTEUR Joris Dingemanse
STATUS Vastgesteld



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid	13
3.1	Geldende regeling	13
3.2	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Toetsing aan omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5	Beschrijving juridische regeling	25

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Situatietekening
Bijlage 2	Stikstofberekening
Bijlage 3	Wartertoets tabel
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing

Regels

Hoofdstuk 1	Regels	39
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	39
Artikel 2	Aanvulling op artikel 1	40
Hoofdstuk 2	Algemene regels	41
Artikel 3	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 4	Overgangsrecht	42

VASTSTELLINGSBESLUIT

RHO ADVISEURS



BESLUIT

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED –Westhovenseweg 5 Oostkapelle

Burgemeester en wethouders van Veere;

gezien het verzoek van 19 december 2022 van Rho Adviseurs te Middelburg, namens [REDACTED] te Oostkapelle, met de daarbij overgelegde bescheiden, om het bestemmingsplan Buitengebied te wijzigen voor het op het perceel Westhovenseweg 5 te Oostkapelle gelegen kleinschalig kampeerterrein met 25 standplaatsen waarvan 1 naar 5 permanente standplaatsen;

overwegende dat:

- o het perceel Westhovenseweg 5 volgens het bestemmingsplan Buitengebied Veere de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-3" en de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" met de maatvoering "maximum aantal standplaatsen 25" en "maximum aantal permanente standplaatsen 1" en de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol" heeft verkregen;
- o het op 27 juli 2022 ingediende verzoek voorziet in het uitbreiden van het aantal permanente standplaatsen van 1 naar 5;
- o artikel 4.7.12 van de planregels hun college de bevoegdheid geeft, zulks op basis van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bedoeld in 4.2.5, te vergroten, met inachtneming van het volgende:
 - a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
 - b. het aantal permanente standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op een 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 kleinschalige 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 kleinschalige kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
 - e. ten behoeve van het kleinschalige 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 minimaal € 800,-- per extra toegestane standplaats;
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan;
- o blijkt het namens [REDACTED] te Oostkapelle ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" vindt er geen wijziging plaats van het aantal bestaande standplaatsen van 25;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan in een uitbreiding van het aantal permanente standplaatsen van 1 naar 5 waardoor het aantal permanente standplaatsen 20% bedraagt van het totaal aantal standplaatsen;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan in een adequaat landschappelijk inpassingsplan waarvoor een inrichtings- en beplantingsplan is overgelegd. In de te sluiten grondexploitatieovereenkomst wordt vastgelegd dat het wijzigingsplan niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan in de aanleg/inrichting van een beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten met een breedte van 7 meter;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan in de aanwezigheid van het bestaande aantal van in totaal 28 parkeerplaatsen waardoor voldaan wordt aan de parkeernorm 1.1 parkeerplaats per standplaats;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan niet in een uitbreiding van het aantal standplaatsen boven de 15 waardoor een verevening niet benodigd is;
 - o blijkt het namens [REDACTED] ingediende "Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle" voorziet het plan niet in het verbinden met een aangrenzend kleinschalig kampeerterrein, zodat er geen groter kampeerterrein ontstaat;
 - o ons voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen op de voorgeschreven wijze is gepubliceerd;
 - o het verzoek in verband hiermee gedurende 6 weken vanaf 26 januari 2023 t/m 8 maart 2023 ter inzage heeft gelegen;
 - o tijdens de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

besluiten:

1. de op het perceel Westhovenseweg 5 te Oostkapelle, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie K, nr. 3750 van kracht zijnde functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" met de maatvoering "maximum aantal standplaatsen 25" 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".

Domburg, 19 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Veere,



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



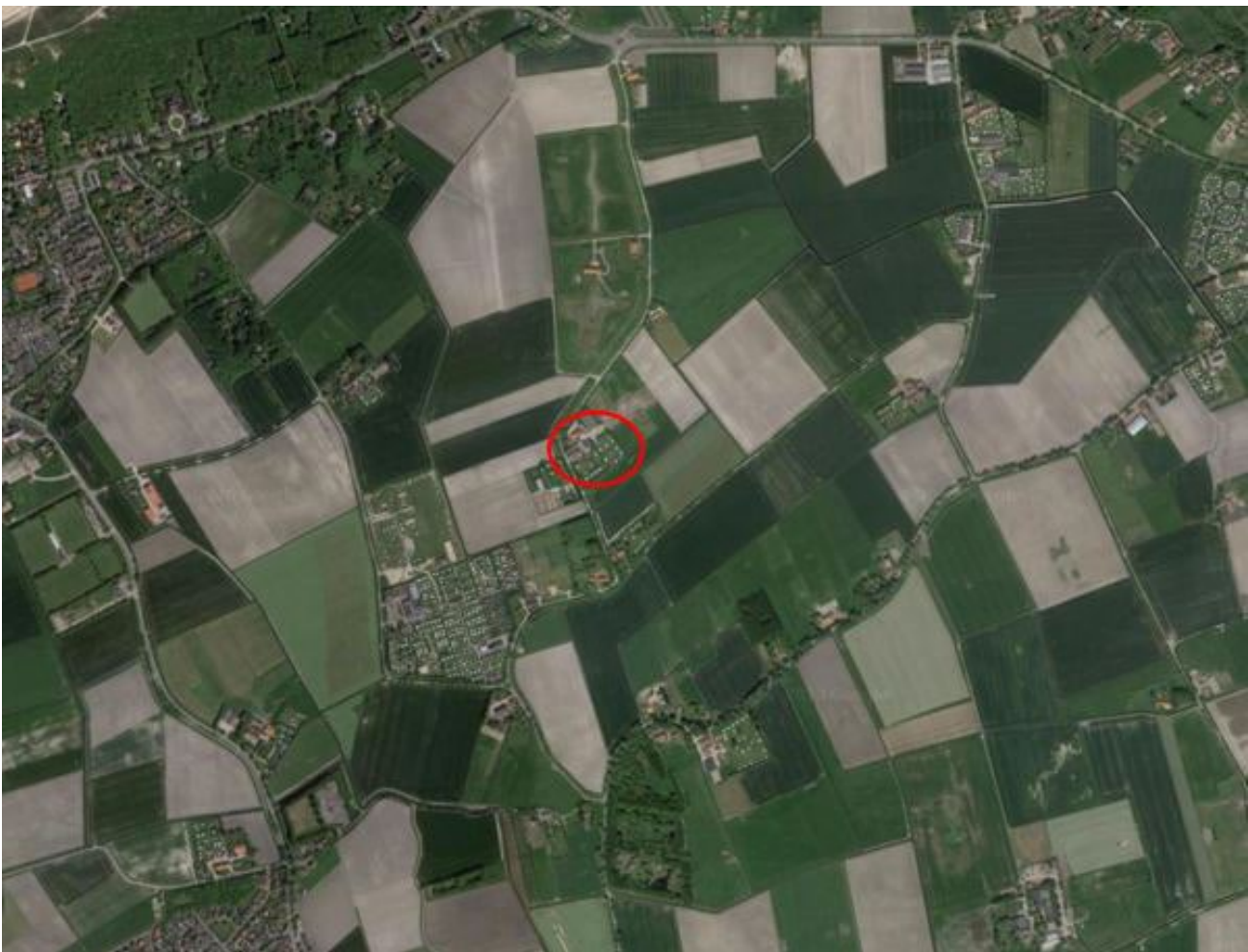
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Westhovenseweg 5 te Oostkapelle ligt minicamping De Dankbare. De eigenaar is voornemens de minicamping uit te breiden met 4 permanente standplaatsen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' met bijbehorende herzieningen. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met onder andere de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen'. Op de gronden is ter plaatse van deze aanduiding een minicamping met een maximum van 25 standplaatsen toegestaan, waaronder 1 permanente standplaats. Het uitbreiden van het aantal permanente standplaatsen is op gronden met deze aanduiding niet mogelijk. Daarom is een wijziging van het aantal permanente standplaatsen noodzakelijk.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt het aantal permanente standplaatsen te wijzigen (artikel 4.7.12).

Het college is bereid om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Hiervoor is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (rood omcirkeld) Westhovenseweg 5 te Oostkapelle (bron: Google Maps)

1.2 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie en in Hoofdstuk 3 wordt toegelicht op welke wijze de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch is geregeld in voorliggend wijzigingsplan. Vervolgens wordt de nieuwe ontwikkeling in Hoofdstuk 4 getoetst aan het beleid en omgevingsaspecten, voor zover dat relevant is. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling omschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel van Westhovenseweg 5 te Oostkapelle ligt minicamping de Dankbare. Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten door de Westhovenseweg. Tegenover de camping ligt minicamping Westerhoeve. Om het perceel heen liggen grotendeels agrarische gronden.

De minicamping, grotendeels gelegen in een oude boomgaard, beschikt over 24 staanplaatsen en 1 permanente standplaats. Ook is er een kleinschalige manege aanwezig. In de huidige situatie is een maximum van 25 standplaatsen toegestaan. Op dit moment zijn er op het perceel 2 permanente standplaatsen aanwezig, waarvan 1 niet juridisch-planologisch is geregeld. De gebouwen behorende bij de boerderij zijn in het provinciaal beleid aangewezen als historisch van belang.

De camping is rondom voorzien van een robuuste strook met streekeigen beplanting. De breedte hiervan varieert tussen de 5 en 12 meter. Er is in de huidige situatie sprake van een grotendeels goede landschappelijke inpassing. In figuur 2.1 zijn enkele impressies van de camping weergegeven.



Figuur 2.1 Impressie van de minicamping (bron: website minicamping de Dankbare en Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar is voornemens om het aantal permanente standplaatsen op de minicamping uit te breiden. Het aantal permanente standplaatsen verandert van maximaal 1 naar maximaal 5. De permanente standplaats die nu niet is geregeld maakt deel uit van dit aantal. De locatie waar de chalets zijn beoogd zijn weergegeven in figuur 2.2. (zie voor een duidelijkere tekening bijlage1). Rondom het perceel is grotendeels een volwassen landschappelijke inpassing aanwezig. Op de plekken waar dit niet is zal dit overeenkomstig Bijlage 4 Landschappelijke inpassing worden uitgevoerd.



Figuur 2.2 De beoogde locaties van de chalets, zie ook bijlage 1 (Bron: Rottier technisch advies).

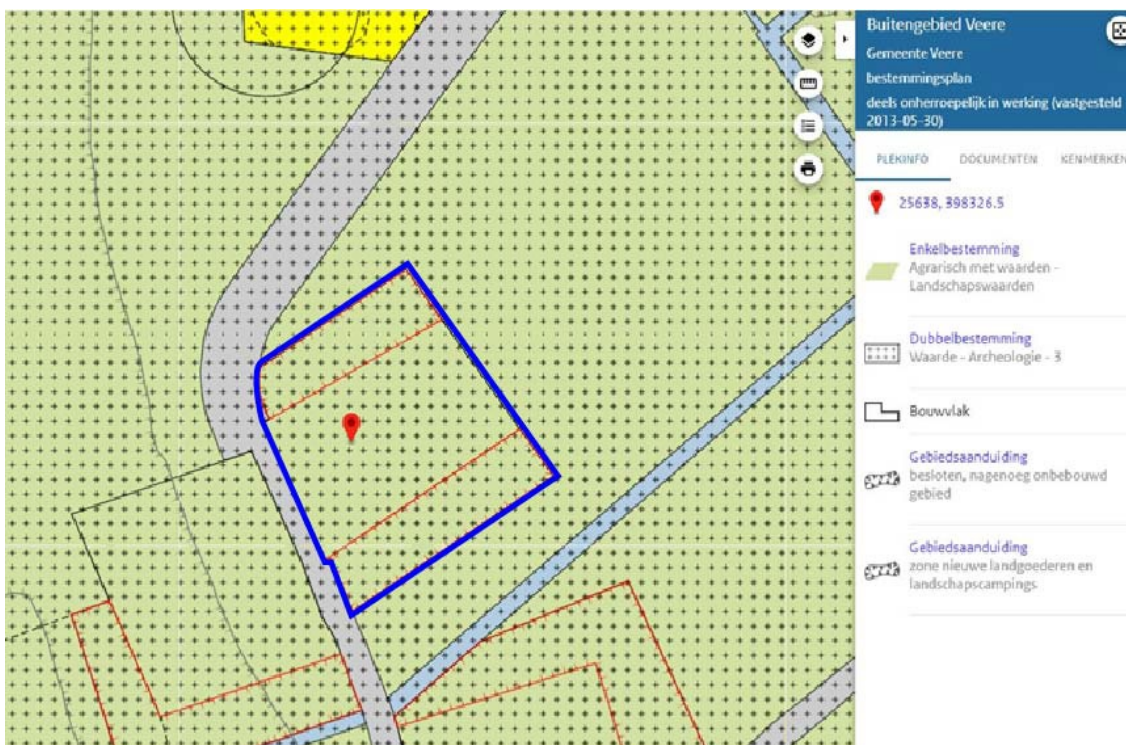
Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

3.1 Geldende regeling

De gronden zijn bestemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', vastgesteld op 30 mei 2013. Het perceel Westhovenseweg 5 te Oostkapelle heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met ten noorden en ten zuiden van het perceel de aanduiding 'wro-zone-afwijking vergroten bouwvlak'. Daarnaast geldt voor de gronden:

- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3';
- Bovendien gelden de volgende gebiedsaanduidingen:
- de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- de gebiedsaanduiding 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'.

Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak. In figuur 3.1 is een uitsnede van de gronden weergegeven van de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'.

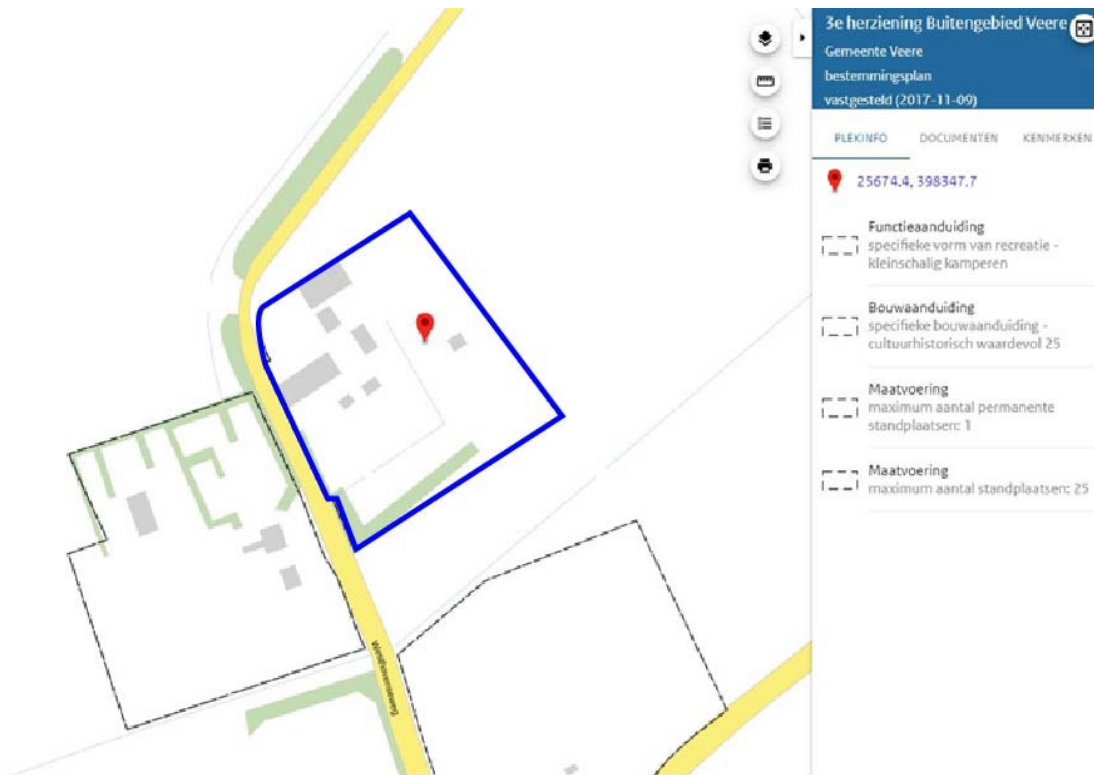


Figuur 3.1 Perceel Westhovenseweg 5 Oostkapelle (blauw omrand): fragment bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de '3e herziening Buitengebied Veere' is voor de gronden het volgende opgenomen:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen', ter plaatse van deze aanduiding is een minicamping met een maximum van 25 standplaatsen toegestaan, waaronder 1 permanente standplaats.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 25', slopen van de cultuurhistorische schuur is niet zondermeer toegestaan.

In figuur 3.2 is een uitsnede van de gronden weergegeven van de digitale verbeelding van het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied Veere', vastgesteld op 9 november 2017.



Figuur 3.2 Perceel Westhovenseweg 5 Oostkapelle (blauw omrand): fragment bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied Veere' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

In de 3e herziening Buitengebied Veere is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin wordt vermeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein. Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen zal aan de wijzigingsvoorwaarden uit de 3e herziening moeten worden voldaan. Daarnaast gelden de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 4 lid 4.7.12 (bestemming Agrarisch met waarden-Landschapswaarden)

In tabel 3.1. zijn de wijzigingsvoorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

	Criterium	Toetsing
a.	het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan; het aantal standplaatsen neemt namelijk niet toe.
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 maximaal aantal toegelaten standplaatsen is 25. De initiatiefnemer wilt uitbreiden met 4 permanente standplaatsen. Daarmee wordt het totaal aantal permanente standplaatsen 5. Dat is 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein.
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.	Rondom het recreatieterrein is al een volwassen landschappelijke inpassing aanwezig en die in het verleden is goedgekeurd door de gemeente. De gemeente Veere heeft dit in haar brief van 4 juni 2020 bevestigd. Voor een nadere toelichting over de landschappelijke inpassing zie paragraaf 4.1. onder punt h landschap.
d.	indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen.	Er wordt in de huidige situatie al voldaan aan de eis van een landschappelijke inpassing van 7 meter breed. Voor een nadere toelichting hierover zie paragraaf 4.1. onder punt h landschap.
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.	Wat betreft parkeren kan geconcludeerd worden dat het perceel voldoende ruimte heeft voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte op het oost-west gelegen verharde gedeelte ten noorden van het kampeerterrein. Er geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats. Voor het wijzigen van het aantal eenheden naar permanente plaatsen betreft het : 5 (standplaatsen) x 1,1 = 5,5 afgerond 6 parkeerplaatsen. Voor het totaal aantal eenheden betekent dit: 25 (aantal standplaatsen) x 1,1 = 27,5, afgerond 28 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voldoet zodoende aan de voorwaarden van het CROW.

f.	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Bij het toestaan van de mini-camping zin 2009 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente in het kader van de verevening afgesproken dat het koetshuis opgeknapt zou worden. Deze was toendertijd in zeer slechte staat. In 2009 is het koetshuis voorzien van een nieuw dak, een nieuwe voorgevel inclusief alle deurmennen. Er is dus voldaan aan de verevening.</p>
g.	<p>kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.</p>	<p>Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plangebied wordt omsloten door agrarische gronden zonder kleinschalige kampeerterreinen.</p>

Tabel 1.1. Wijzigingsregels en toetsing

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Toetsing aan omgevingsaspecten

Aanvullend op de wijzigingsvoorwaarden moet worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De toetsing van de relevante omgevingsaspecten is opgenomen in tabel 4.1.

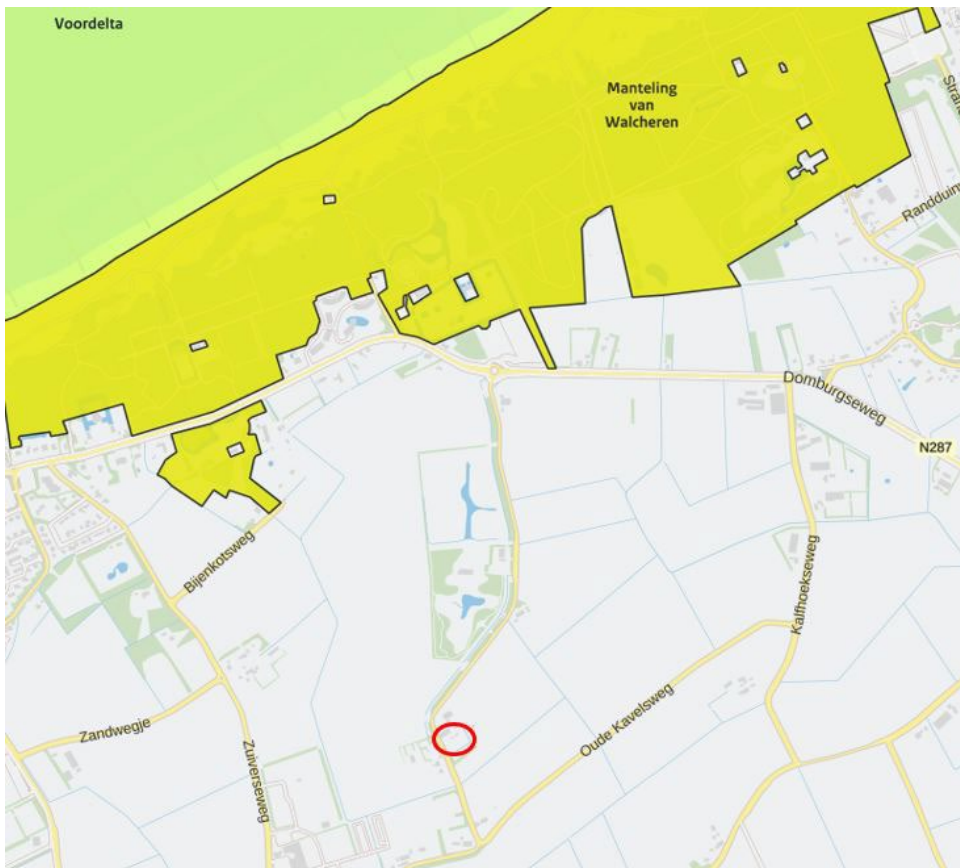
	Criterium	Toetsing
a.	Bodem	Met voorgenomen ontwikkeling vindt geen functiewijziging plaats. Ten behoeve van het plan is daarom geen bodemonderzoek noodzakelijk.
b.	Externe veiligheid	Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de nabije omgeving van het perceel Westhovenseweg 5 te Oostkapelle geen risicovolle inrichtingen zijn. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen die van invloed is op de risicosituatie in het plangebied. Het aspect externe veiligheid staat daarom de uitvoering van het plan niet in de weg.
c.	Ecologie	<p>Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten binnen het plangebied niet in het geding komt. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.</p> <p><u>Natura 2000</u></p> <p>Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 750 meter. Dit betreft het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren. Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde gebieden is er een Aeriusberekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Het stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 2</p> <p>Uit berekeningen voor de aanlegfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebied.</p> <p>Voor de gebruiksfase is er geen verandering in de feitelijke situatie en er is geen toename van verkeer. Er kan voor deze fase geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toename van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebied. Op de uitsnede in figuur 4.1 is de ligging van het perceel Westhovenseweg 5 ten opzichte van Natura 2000-gebieden zichtbaar.</p>

		<p><u>Natuurnetwerk Zeeland</u></p> <p>Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ongeveer 750 meter. Dit is natuurgebied Duinvliet. De geplande activiteit ligt op geruime afstand van het gebied. Het heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van het gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Op de uitsnede in figuur 4.2 is de ligging van het perceel Westhovenseweg 5 Oostkapelle ten opzichte van Natuurnetwerk Zeeland zichtbaar.</p> <p><u>Soortenbescherming</u></p> <p>Voor de ontwikkeling worden bouwwerken voor recreatief nachtverblijf geplaatst op maaiveldniveau ter plaatse van het huidige campingterrein. Daar zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig.</p> <p>Daarnaast is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling hier geen voornemen tot het slopen van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook worden geen kapwerkzaamheden uitgevoerd.</p> <p>Daarmee vinden er geen werkzaamheden plaats die verblijfplaatsen en/of foerageergebieden van beschermde soorten kunnen aantasten en de algemene zorgplicht wordt in achtgenomen. Er is dan ook geen sprake van significante aantasting van het leefgebied van beschermde soorten.</p>
d.	Archeologie en cultuurhistorie	<p>De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op de uitsnede in figuur 4.4 is te zien dat zich op perceel Westhovenseweg 5 een historische boerderij bevindt. De boerderij is aangemerkt als provinciaal belang en vormt een belangrijk onderdeel van de Zeeuwse geschiedenis en daarmee de identiteit van Zeeland. Het is belangrijk dat deze cultuurhistorische waardevolle boerderij behouden blijft en niet wordt aangetast. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 permanente staanplaatsen. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft behouden en wordt niet aangetast.</p> <p>Ten aanzien van het aspect archeologie geldt dat het perceel binnen het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Deze geldende dubbelbestemming blijft van kracht. Hier geldt dat bij grondroerende werkzaamheden voor een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, waarin wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de ontwikkeling. Er zullen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.</p>

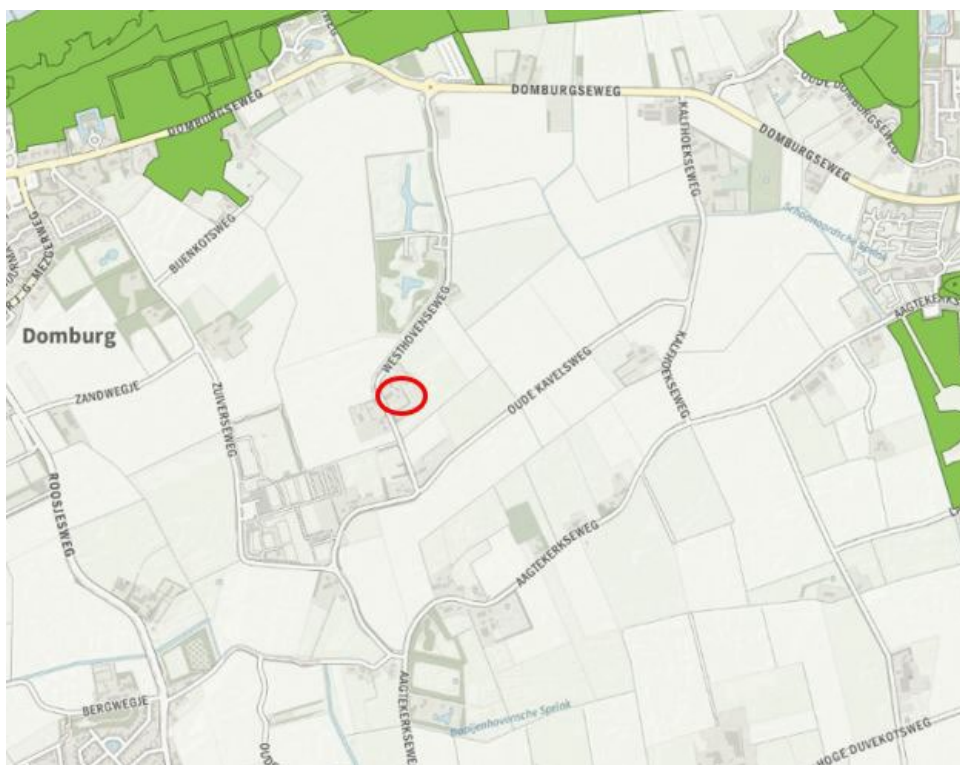
e.	Water	<p>Om na te gaan of het voorliggend plan niet in strijd is met duurzaam waterbeheer en voldoet aan de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen, is gebruik gemaakt van het aanmeldformulier Watertoets van het Waterschap Scheldestromen. Daarin is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de criteria uit de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Het aanmeldformulier is opgenomen in 3.</p> <p>Uit toetsing aan de criteria blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.</p>
f.	Bedrijven en milieuzonering	<p>In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De brochure geeft voor kampeerterrainen (SBI-code 552) een richtafstand van minimaal 50 m ten opzichte van woningen aan, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 m. Bij ontwikkelingen op de kampeerterrainen dient met deze afstand rekening te worden gehouden.</p> <p>De meest nabij gelegen woning bij de Westhovenseweg 5 Oostkapelle is de woning aan de Westhovenseweg 11 Aagtekerke op ruim 200 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.</p> <p>Aan de overzijde van de weg bevindt zich een agrarisch bedrijf (met bouwvlak) en op circa 60 meter ten zuiden van het bouwvlak ligt eveneens een agrarisch bouwvlak. De locaties van de beoogde chalets liggen op meer dan 60 meter afstand van beide bouwvlakken. Daarnaast is planologisch een mini-camping toegestaan. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd.</p>
g.	Landschap	<p>Gemeente Veere heeft op 17 december 2012 de 'Leidraad Landschappelijke Inpassing' vastgesteld. Het plangebied valt onder het deelgebied 'Kleiplateaigronden' en type 'Achterland en polder'.</p> <p>Een toelichting op de landschappelijke inpassing ter plaatse van de minicamping aan de Westhovenseweg 5 Oostkapelle is opgenomen in 4.</p>
h.	Verkeer en parkeren	<p>Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen of verandering in de ontsluiting.</p> <p>Wat betreft parkeren kan geconcludeerd worden dat het perceel voldoende omvang heeft voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte. Parkeren vindt plaats op het erf.</p> <p>Hierbij geldt de parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats. Dit komt uit op: 25 (aantal standplaatsen) x 1,1 = 27,5, afgerond 28 parkeerplaatsen. De parkeerruimte voldoet zodoende aan de voorwaarden van het CROW.</p>

		De parkeerplaats op het erf zal hiervoor nog verder landschappelijk worden ingepast. Het aspect verkeer en parkeren belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.
i.	Geluid	<p>Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken' en wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaai 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.</p> <p>Het plangebied ligt aan de Westhovenseweg waar een maximumsnelheid van 60km/uur geldt. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.</p> <p>Een kampeermiddel is op basis van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie, echter op basis van het Provinciaal beleid van Zeeland wel.</p> <p>Ter plaatse van de ontwikkeling is het al toegestaan om te verblijven in kampeermiddelen. In voorliggend plan wordt alleen een ander type accommodatie toegestaan.</p> <p>In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin is bepaald op welke afstand van wegen voldaan wordt aan de Wgh. Bij wegen bij beheer door het Waterschap Scheldestromen, waar de Westhovenseweg onder valt, geldt een bebouwingsvrije zone van 20 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.</p> <p>Er is daarom geen aanleiding om vanuit de beginselen van goede ruimtelijke ordening te twijfelen aan de aanvaardbaarheid van geluidsniveaus tenaanzien van wegverkeerslawaai.</p>
j.	Luchtkwaliteit	<p>Voor het perceel geldt dat de meest nabij gelegen weg die is opgenomen in de NSL-monitoringstool (de N57 ter plaatse van Serooskerke) ruim voldoet aan de wettelijke grenswaarden voor de aanwezige concentraties luchtverontreinigende stoffen. Omdat direct langs de N57 aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn.</p> <p>Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de luchtkwaliteit ter plaatse niet negatief beïnvloed.</p>
k.	Niet-gesprongen explosieven	Uit informatie van het Zeeuws Bodemvenster blijkt dat het plangebied buiten de aandachtsgebieden van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II) ligt. Zie hiervoor ook figuur 4.5.
l.	Duurzaamheid	De afgelopen jaren heeft initiatiefnemer zonnepanelen op het dak gelegd. Initiatiefnemer is voornemens het huidige aantal zonnepanelen uit te breiden met 36 stuks. De nieuwe chalets zullen gasloos worden uitgevoerd.

Tabel 4.1 Toetsing omgevingsaspecten



Figuur 4.1 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Aeries Calculator)



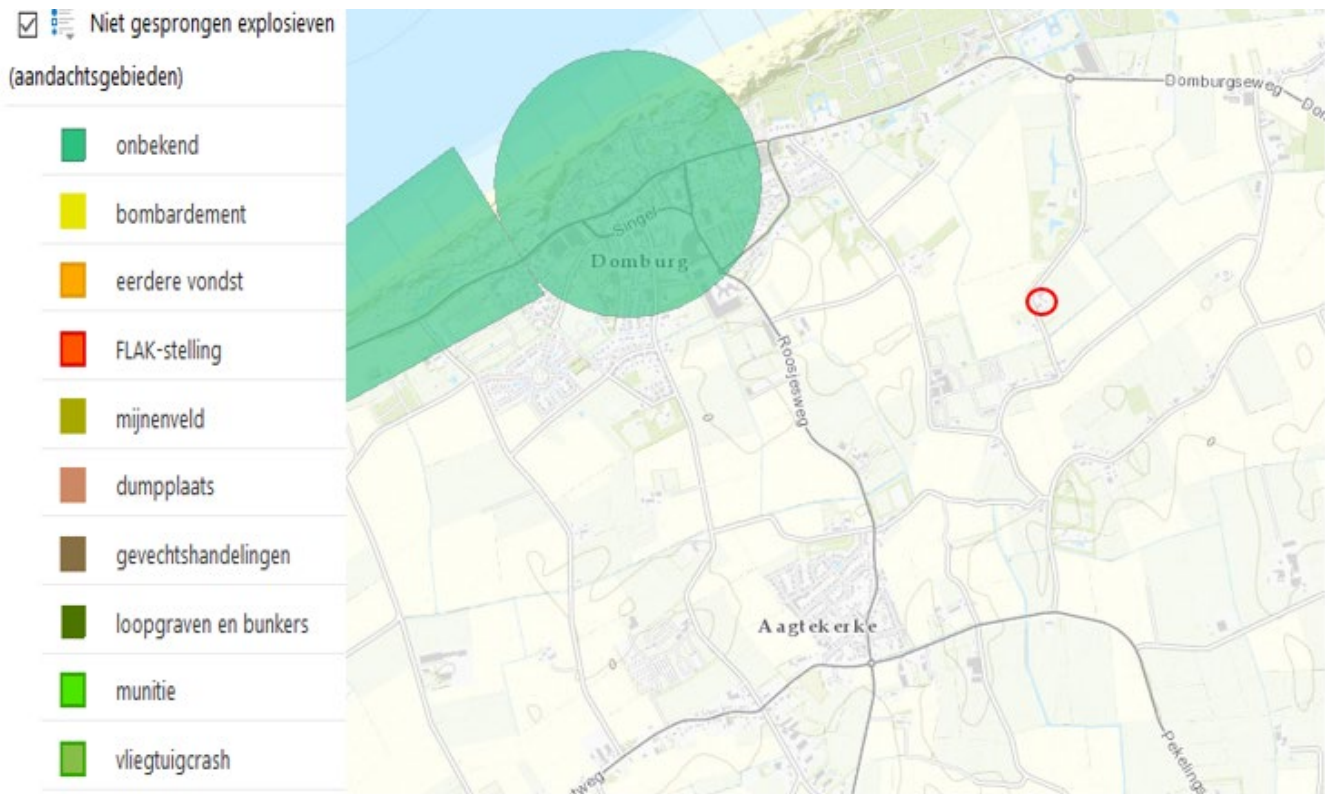
Figuur 4.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuur Network Zeeland (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 4.3 Historische boerderij op het perceel Westhovenseweg 5 Oostkapelle (bron; Zeeuwse Bibliotheek, Beeldbank Zeeland)



Figuur 4.4 Fragment cultuurhistorische waardenkaart (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 4.5 Aandachtsgebied niet-gesprongen explosieven, rood omcirkeld het plangebied
(bron: Zeeuws Bodemvenster)

Hoofdstuk 5 Beschrijving juridische regeling

Algemeen

Met dit wijzigingsplan wordt het maximum aantal permanente standplaatsen op het perceel Westhovense 5 te Oostkapelle aangepast naar maximaal 5. De overige bestemmingen en (gebieds)aanduidingen veranderen niet.

Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Daarnaast voldoet het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard.

De aanduiding 'maximaal aantal permanente standplaatsen' is aangepast in 5.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Westhovenseweg 5 Oostkapelle'. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn de volgende herzieningen eveneens onverkort van toepassing (voor zover het perceel daarin is opgenomen):

- NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01 (bestemmingsplan Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG01 (1e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02 (1e herziening Buitengebied Veere, 2e vaststellingsbesluit);
- NL.IMRO.0717.0104BPGH-VG01 (2e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01 (3e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG02 (herstelbesluit 3e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG03 (3e herziening Buitengebied Veere na uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak);
- NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 (4e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 (5e herziening Buitengebied Veere).

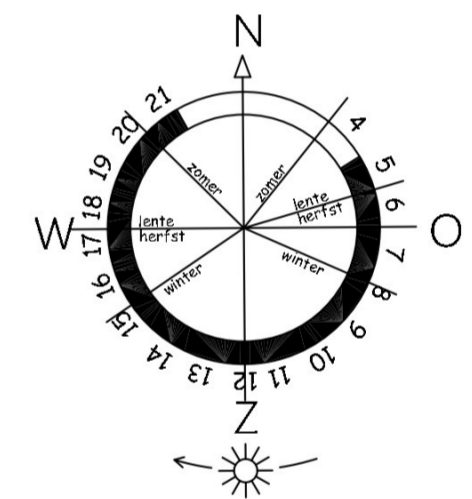
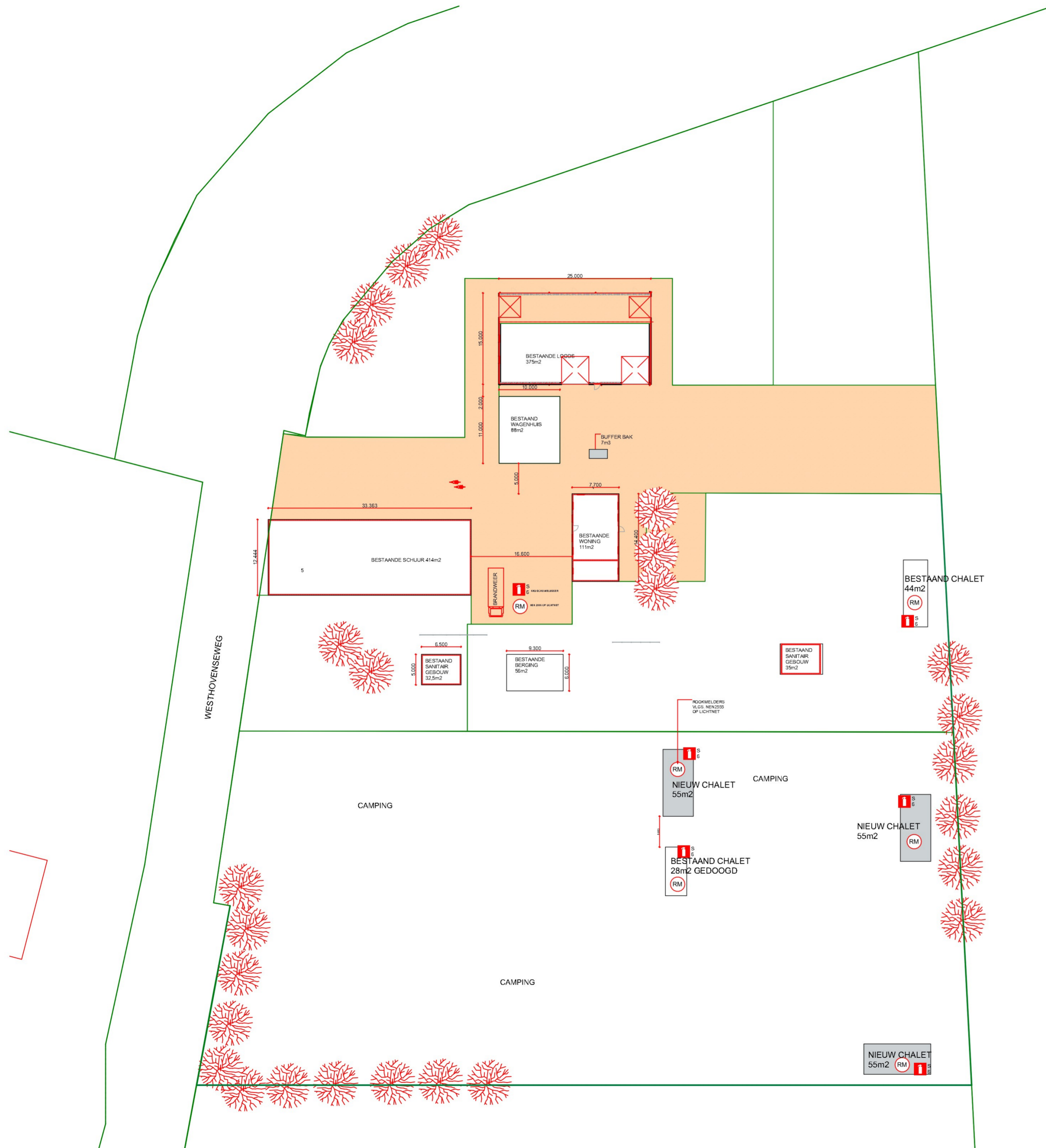
Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012. Het gaat om de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Beide regels worden nader toegelicht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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Situatietekening



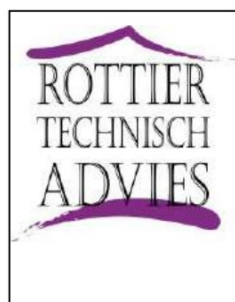
Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:		
Revisie C:		
Revisie B:		
Revisie A:		
Datum:	1 FEBR 2022	kjr
Project	Westhovenseweg 5 Oostkapelle	
Tekening nr:	DO-8-C	
Schaal:	1:100, 1:500	Opdrachtgever: [REDACTED]
Layoutnaam:	SITUATIE/BRANDVEILIGHEID	Westhovenseweg 5
Blad nr:	8	4356 RM OOSTKAPELLE
	Formaat: A2	


**ROTTIER
TECHNISCH
ADVIES**

**BOUWKUNDIG
ONTWERP &
CONSTRUCTIE**

Thibautstraat 17
 4363BE Aagtekerke
 T:06-51289631
 E:info@rottierta.nl
 I:www.rottierta.nl

Bijlage 2 Stikstofberekening



President Rooseveltlaan 4 4382CN Vlissinger

[Tel:06-51289631](tel:06-51289631)

k.v.k. M'burg 22040024

E-mail info@rottierta.nl

www.rottierta.nl

STIKSTOF BEREKENING

Onderdeel: **Oprichtings fase**

Onderwerp: Aanvoer en plaatsen chalets

Opdr. gever: [REDACTED]
Westhovenseweg 5
Oostkapelle

Werk: Westhovenseweg 5

Te: Oostkapelle

Datum: 17-4-2024

Opsteller: [REDACTED]

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

ROTTIER TECHNISCH ADVIES
Westhovenseweg 5,
4356RM Oostkapelle

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Westhovenseweg 5 chalets
Plaatsen Chalets

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S2sC2btgJXSU
23 april 2024, 13:48
OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

oprichting - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	10,4 g/j	1,1 kg/j

Resultaten

oprichting - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

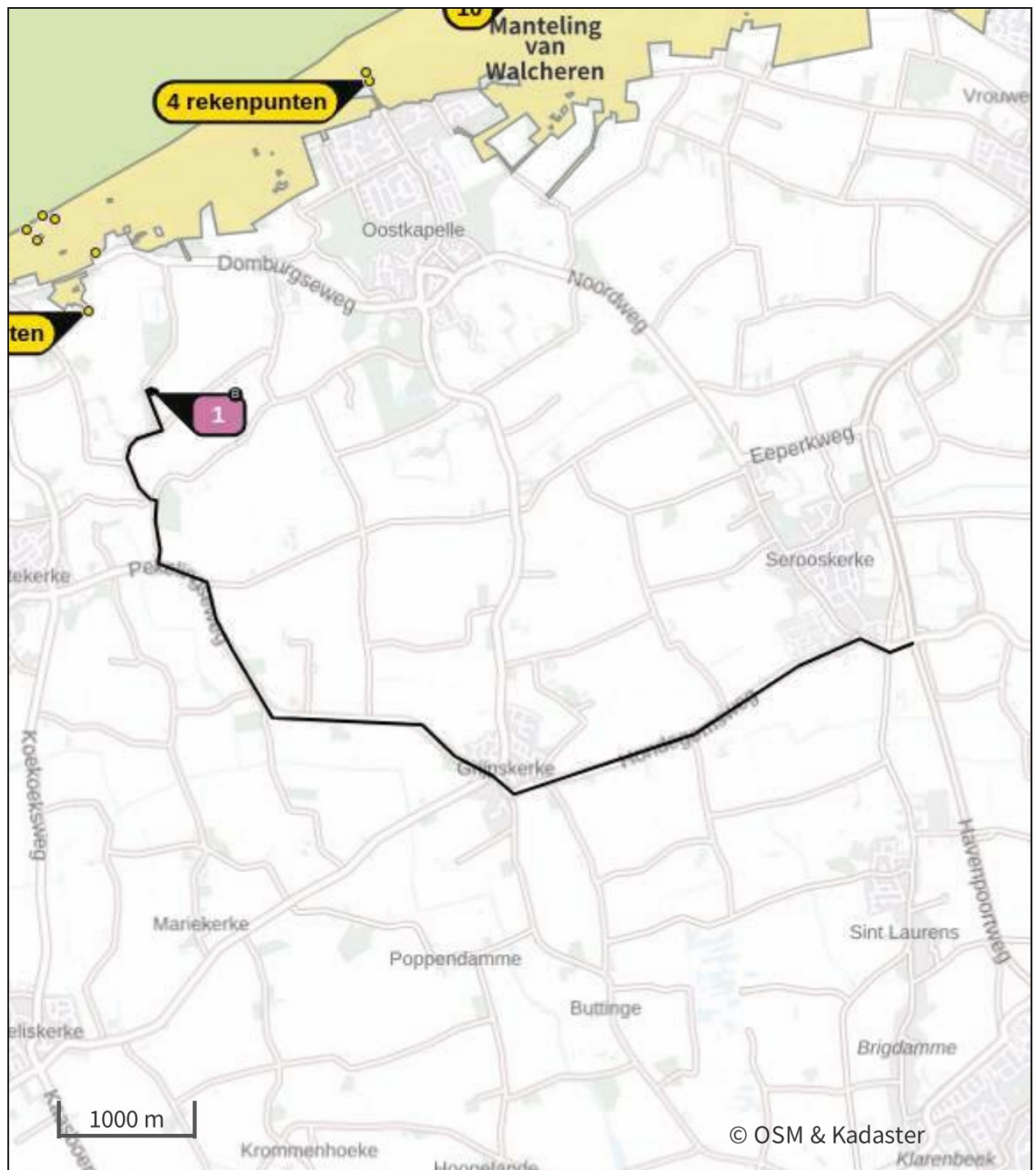




oprichting (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning autokraan	7,2 g/j	1,0 kg/j
 Verkeersnetwerk	3,2 g/j	0,1 kg/j

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



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "oprichting" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
50	Zwin & Kievittepolder (21 km)	X:15027 Y:378488	-
51	Zwin & Kievittepolder H2120 (21 km)	X:15184 Y:378355	-
52	Zwin & Kievittepolder H2160 (21 km)	X:15213 Y:378330	-
53	Zwin & Kievittepolder H2130A (21 km)	X:15186 Y:378342	-
54	Zwin & Kievittepolder H2180C (21 km)	X:15220 Y:378246	-
55	Zwin & Kievittepolder H2190A (21 km)	X:15052 Y:378102	-
56	Zwin & Kievittepolder H2180B (21 km)	X:15089 Y:377899	-
57	Zwin & Kievittepolder H2190B (21 km)	X:14976 Y:377791	-
58	Zwin & Kievittepolder H1330B (21 km)	X:15000 Y:377755	-
59	Zwin & Kievittepolder H1310A (21 km)	X:15006 Y:377718	-
60	Zwin & Kievittepolder H1330A (22 km)	X:14707 Y:377740	-
61	Zwin & Kievittepolder H1320 (22 km)	X:14697 Y:377072	-
24	Westerschelde & Saefinghe H1310B (18 km)	X:19684 Y:379380	-
25	Westerschelde & Saefinghe H1330B (18 km)	X:18782 Y:379578	-
62	Groote Gat (23 km)	X:24653 Y:372272	-
63	Groote Gat H1330B (23 km)	X:24256 Y:372167	-
64	Groote Gat Lg08 (24 km)	X:23963 Y:372125	-
23	Westerschelde & Saefinghe H2130A (15 km)	X:38709 Y:383614	-
49	Kop van Schouwen H1330A (22 km)	X:39498 Y:417056	-
33	Oosterschelde H7210 (22 km)	X:53592 Y:395905	-
14	Voordelta H2120 (10 km)	X:36958 Y:405183	-
27	Oosterschelde (8 km)	X:36992 Y:402621	-
28	Oosterschelde H2130A (11 km)	X:41437 Y:401820	-
29	Oosterschelde H1330B (12 km)	X:41616 Y:401911	-
30	Oosterschelde H7140B (13 km)	X:42939 Y:402187	-
31	Oosterschelde H1310A & Oosterschelde H1320 & Oosterschelde H1330A (15 km)	X:44791 Y:402740	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
32	Oosterschelde H2160 (16 km)	X:39270 Y:410072	-
34	Kop van Schouwen & Kop van Schouwen H2120 (16 km)	X:38992 Y:410064	-
35	Kop van Schouwen H2160 (16 km)	X:38765 Y:410234	-
36	Kop van Schouwen H2110 (16 km)	X:38622 Y:410333	-
37	Kop van Schouwen H2130A (16 km)	X:38738 Y:410273	-
38	Kop van Schouwen H2180C (16 km)	X:38754 Y:410345	-
39	Kop van Schouwen H2130B (16 km)	X:38417 Y:411039	-
40	Kop van Schouwen H2180A (16 km)	X:38523 Y:411035	-
41	Kop van Schouwen H2180B (16 km)	X:37752 Y:411541	-
42	Kop van Schouwen H2190B (17 km)	X:37655 Y:412559	-
43	Kop van Schouwen H2130C (17 km)	X:39105 Y:411924	-
44	Kop van Schouwen H2190C (17 km)	X:37724 Y:412585	-
45	Kop van Schouwen H2190A (18 km)	X:37441 Y:412902	-
46	Kop van Schouwen H2170 (18 km)	X:39221 Y:412567	-
47	Kop van Schouwen H6410 (21 km)	X:39677 Y:415473	-
48	Kop van Schouwen H2150 (21 km)	X:39507 Y:415688	-
11	Manteling van Walcheren H1330B (4 km)	X:33057 Y:399877	-
15	Veerse Meer (3 km)	X:33725 Y:398550	-
17	Westerschelde & Saeftinghe H1330A & Westerschelde & Saeftinghe H2120 (10 km)	X:35082 Y:387084	-
18	Westerschelde & Saeftinghe H1320 (10 km)	X:34999 Y:386984	-
19	Westerschelde & Saeftinghe H1310A (10 km)	X:35065 Y:386976	-
20	Westerschelde & Saeftinghe H2160 (11 km)	X:34280 Y:386230	-
21	Westerschelde & Saeftinghe H2110 (14 km)	X:38322 Y:384148	-
22	Westerschelde & Saeftinghe H2190B (14 km)	X:38445 Y:384038	-
7	Manteling van Walcheren H2130C (3 km)	X:27281 Y:400679	-
8	Manteling van Walcheren H2190C & Manteling van Walcheren H2170 (3 km)	X:27257 Y:400735	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
9	Manteling van Walcheren H2190B (4 km)	X:28287 Y:401398	-
10	Manteling van Walcheren H2190A (4 km)	X:28471 Y:401396	-
13	Voordelta ZGH2110 & Voordelta ZGH2120 (4 km)	X:27782 Y:401367	-
1	Manteling van Walcheren (<1 km)	X:25147 Y:398928	-
2	Manteling van Walcheren H2180A & Manteling van Walcheren H2180B & Manteling van Walcheren H2180C (1 km)	X:25202 Y:399379	-
3	Manteling van Walcheren H2130B (1 km)	X:24776 Y:399483	-
4	Manteling van Walcheren H2130A (1 km)	X:24758 Y:399475	-
5	Manteling van Walcheren H2160 (1 km)	X:24901 Y:399627	-
6	Manteling van Walcheren H2120 (2 km)	X:24684 Y:399546	-
12	Voordelta (2 km)	X:24806 Y:399660	-
16	Westerschelde & Saefthinghe (6 km)	X:23225 Y:391338	-
26	Vlakte van de Raan (7 km)	X:19437 Y:394846	-

oprichting, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	autokraan	NO _x	1,0 kg/j
Locatie	X:25638,22 Y:398320,86	NH ₃	7,2 g/j
Oppervlakte	0,09 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
autokraan t.b.v lossen chalets	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	30 l/j	4 u/j	0 l/j	NO _x NH ₃	1,0 kg/j 7,2 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	vrachtwagen	Links	Rechts	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:27610,35 Y:395804	Type scherm	-	-	NO ₂ 28,7 g/j
Lengte	8.541,23 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 3,2 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Van B naar A				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 /jaar	20,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.2_20240329_bf14d3585e

Database versie 2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 3 Watertoets tabel

Aanmeldformulier watertoets

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanmeldformulier (**vervang onze cursieve toelichtingen in de rechter kolom door uw invullingen**). Dit formulier is de agenda voor ons contact met u (in persoon, per mail en/of telefonisch). De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (persoon of bedrijf)	Formulier ingevuld door (werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)
Naam:		
Organisatie:		Rho adviseurs voor leefruimte
Adres:	Westhovenseweg 5	Segeerssingel 6
Postcode + plaats:	4356 RM Oostkapelle	4337 LG Middelburg
E-mailadres:		
Telefoonnummer:		
Datum aanvraag:		14 maart 2022

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle
Waar is het plan gelegen:	 <p>Westhovenseweg 5 4356 RM Oostkapelle Perceel: DBG03-K3750</p>
Beknopte planomschrijving	<p>Aan de Westhovenseweg 5 Oostkapelle ligt minicamping de Dankbare. De eigenaar is voornemens het bedrijf verder te ontwikkelen. Het gaat om het realiseren van 4 permanente standplaatsen, zodat er 4 extra chalets geplaatst mogen worden. Op dit moment is op basis van het bestemmingsplan 1 permanente standplaats toegestaan. Om de realisatie van 4 extra permanente standplaatsen mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de in het geldende bestemming 'Buitengebied Veere' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.</p>

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Er zijn geen consequenties voor waterkeringen. De chalets worden niet gebouwd binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.</p>																				
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bebouwd oppervlak</td> <td>1128 m²</td> <td>1294 m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het bebouwd oppervlak wordt met 166 m² vergroot. Gezien de hoeveelheid onverhard oppervlak in deze omgeving heeft compensatie hiervan geen toegevoegde waarde.</p>		huidige situatie	na realisatie		Bebouwd oppervlak	1128 m ²	1294 m ²	1	dichte bodemverharding	-	-	2	doorlatende bodemverharding	-	-	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Bebouwd oppervlak	1128 m ²	1294 m ²	1																		
dichte bodemverharding	-	-	2																		
doorlatende bodemverharding	-	-	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het afvalwater afkomstig van de chalets wordt afgevoerd op de afvalwaterriolering. Deze heeft voldoende capaciteit. Het regenwater wordt samen met het dakwater opgevangen en met een h.w.a.-riolering (hemelwater-afvoer) afgevoerd. Daarnaast is er een bufferput (7 m³) aanwezig op het perceel.</p>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>	<p>Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen (negatief) effect optreden. Er wordt geen grondwater onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling</p>																				
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed. Om te voorkomen dat grondwater wordt verontreinigd, wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen zoals zink en lood.</p>																				
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p>Er is geen open water op of in de nabijheid van het perceel aanwezig.</p>																				
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen invloed op de watergerelateerde volksgezondheid. Door het ontbreken van open water hoeft geen rekening te worden gehouden met ziekten en plagen en verdrinkingsgevaar/-risico.</p>																				
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Uit de Geokaart van de provincie blijkt dat de ontwikkellocatie weinig tot matig zettingsgevoelig is.</p>																				

<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Er is in de directe omgeving van de ontwikkellocatie geen natte natuur waarmee rekening moet worden gehouden.</p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>Dit aspect is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.</p>
<p>Andere belangen waterbeheer</p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving.</p>
<p>Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.</p>	<p>Dit aspect is niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling.</p>

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en met een **overzichtskaart** van het plan te mailen naar waterschap Scheldestromen: info@scheldestromen.nl of postbus 1000, 4330 ZW Middeburg. Het waterschap coördineert de watertoets ook voor Rijkswaterstaat als die betrokken is.

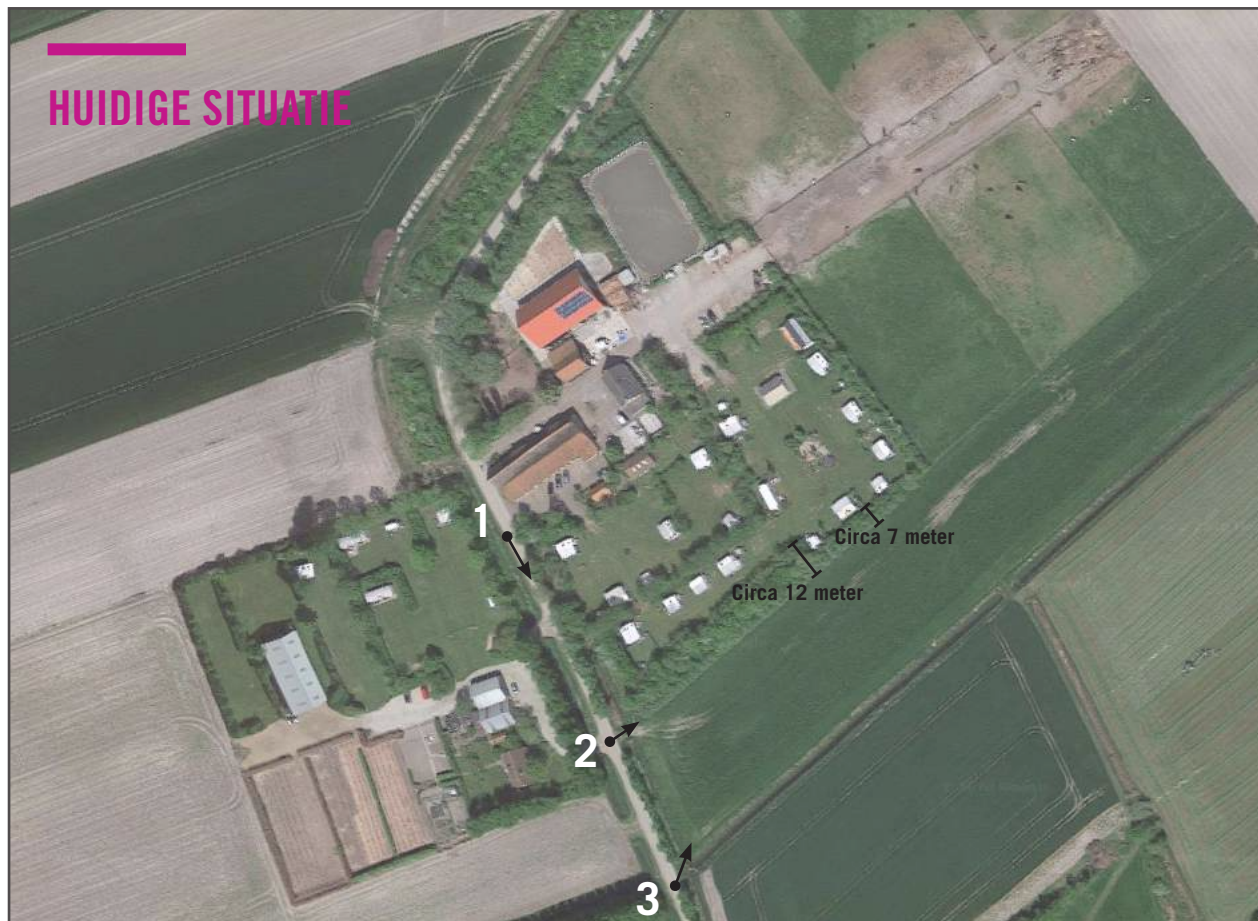
Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

An aerial photograph of a farm complex. The central part of the image shows a cluster of buildings, including a large orange-roofed structure, several smaller grey-roofed buildings, and a long row of white trailers. A large, dark, rectangular pond is situated near the top center. The surrounding area consists of green fields and some bare, brownish fields. A road or path runs through the complex. In the bottom right corner, there are white wavy lines.

WESTHOVENSEWEG 5 OOSTKAPELLE

RHO ADVISEURS

HUIDIGE SITUATIE



Aan de Westhovenseweg 5 in Oostkapelle is de eigenaar van camping De Dankbare voornemens om 4 permanente standplaatsen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing; een groenstrook van minimaal 7 meter. In de huidige situatie staat aan de zuidoostzijde een brede groenstrook van circa 12 meter breed. De laatste 45 meter van deze strook is circa 7 meter.

Aan de oostzijde van het pereel staat een brede groenstrook van 5 meter. Er zal een strook van 2 meter breed worden bijgeplant aan de binnenzijde van de huidige haag.

Vanaf de Westhovenseweg is de camping niet zichtbaar, dit komt mede door de dicht begroeide beplantingsstroken aan deze weg. Om de realisatie van de permanente standplaatsen mogelijk te maken, is het versterken van deze groene inpassing alleen aan de oostzijde noodzakelijk.

INRICHTINGSPLAN BEPLANTING



Versterken beplantingselementen erf

5 meter breed huidig struweel

2 meter breed aan te planten struweel

7 meter breed huidig struweel

12 meter breed huidig struweel

7 meter breed huidig struweel

BEPLANTING

De gemeente Veere kent vier deelgebieden, kustzone, oudland, nieuwanland en kleiplaatgronden. De locatie is gelegen op de kleiplaatgronden.

Kenmerkend van de kleiplaatgronden is de weg- en erfbeplanting die een kleinschalig patroon in de gras- en akkerlanden vormen. Het gebied ligt in de overgang tussen het oudland en de kustzone. Het gebied bestaat uit kleiplaatgronden die gelegen zijn op oude strandwallen. De kleiplaatgronden zijn van belang voor de landbouw en voor recreatie.

Kwaliteitseisen voor een juiste landschappelijke inpassing kan worden opgedeeld in beplantingsvormen, maatvoering en soorten beplanting.

Beplantingsvorm en soorten

De huidige groenstructuur bestaat vooral uit de Zeeuwse haag. Dit is een dichte groenstructuur met diverse struiken en bomen. Aan de oostzijde zal 2 meter breed in de vorm van een Zeeuwse haag worden aangeplant. Soorten die gebruikt worden zijn:

- 20% Meidoorn
- 20% Hondсроos
- 20% Gelderse roos
- 20% Veldesdoorn
- 20% Wilde liguster

Door de afwisseling van beplanting ontstaat er een natuurlijk beeld.

Maatvoering

Het plantverband van de Zeeuwse haag zijn 3 rijen met een onderlinge afstand van 1 tussen de rijen en 1 meter in de rij.



Zeeuwse haag

REGELS

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', zoals vervat in de bestandenset:

- NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01 (bestemmingsplan Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG01 (1e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02 (1e herziening Buitengebied Veere, 2e vaststellingsbesluit);
- NL.IMRO.0717.0104BPGH-VG01 (2e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01 (3e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG02 (herstelbesluit 3e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG03 (3e herziening Buitengebied Veere na uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak);
- NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 (4e herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 (5e herziening Buitengebied Veere); en

bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Westhovenseweg 5 Oostkapelle'.

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.0717.0181WPWesthov5Oos-VG01."

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Westhovenseweg 5 Oostkapelle' 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. het 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 het 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 het 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. het 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.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

overige zone - zone nieuwe landgoederen en landschapscamping

wetgevingzone - afwijking vergroten bouwvlak

Functieaanduidingen

specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 25

Maatvoeringen

maximum aantal permanente standplaatsen

maximum aantal standplaatsen

GEMEENTE VEERE
Westhovenseweg 5 Oostkapelle

wijzigingsplan

PROJECT	20191923	Vastgesteld	19-03-2024
FORMAAT	A3	Ontwerp	19-01-2023
SCHAAL	1:1000	Concept	23-03-2022
KAART	1/1		
GETEKEND	J.V.		
IDN	NL.IMRO.0717.0181WPWesthov5Oos-VG01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

