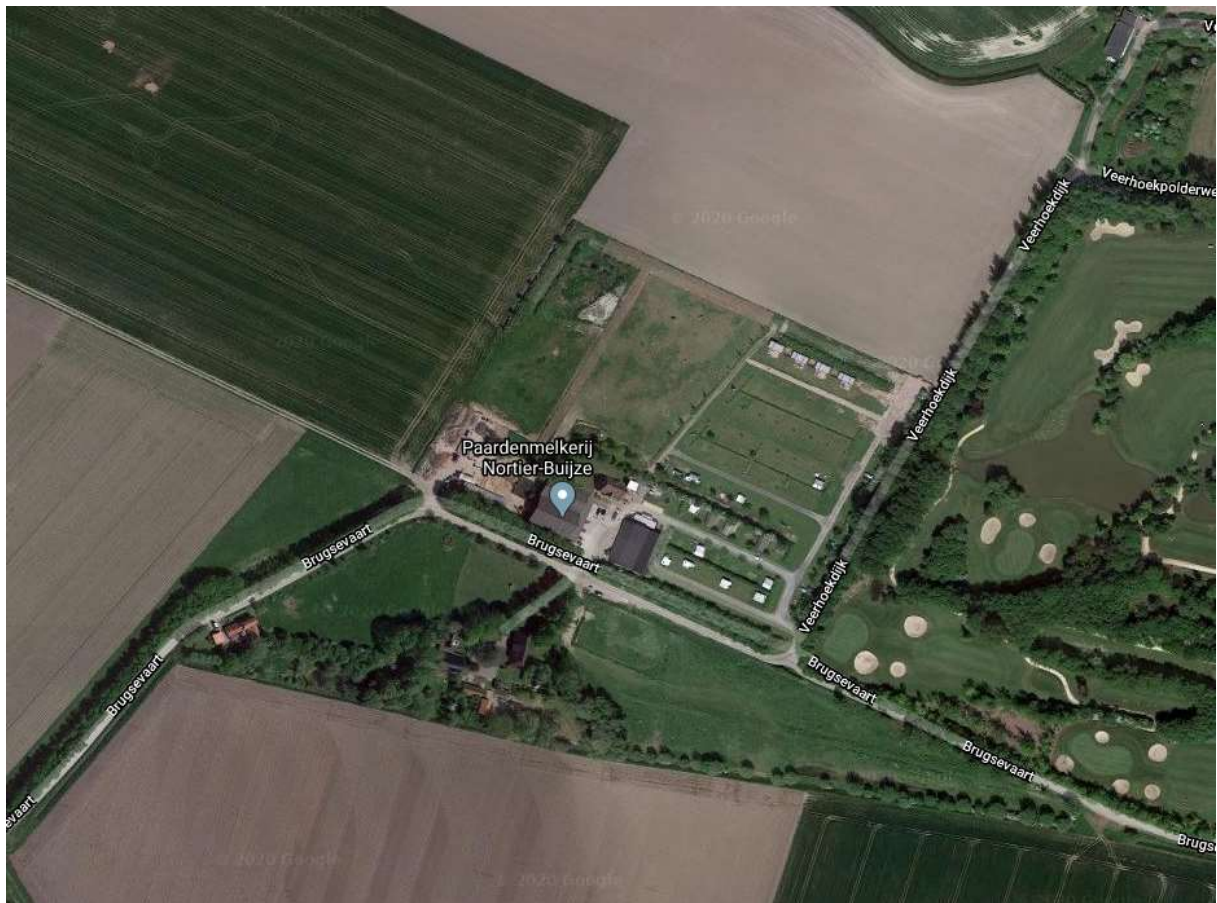


Ontwikkelingsplan

Camping 'De Paardewei'

Brugsevaart 12 Oostburg



Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Brugsevaart een akkerbouwbedrijf, landschapscamping, een recreatieappartement, ondergeschikte horeca en een paardenmelkerij. De doelgroep is de recreant met een grote liefde voor paarden, maar die zelf geen paard hebben. Zij kunnen ervaren hoe het is om heel de dag rond de paarden te leven en helpen regelmatig een handje mee in de stallen en bij de verzorging van de paarden. Ook recreanten die een eigen paard mee willen nemen kunnen op de camping terecht. Er zijn aparte weilandjes voor gastpaarden. Ook de zorgtoerist is een doelgroep. Er is al veel geïnvesteerd om de gehandicapte gast te kunnen ontvangen: er is een aangepast sanitair, een duozadel en opstapperron.

Uitbreiding van een landschapscamping is echter niet mogelijk binnen de bestaande regelgeving. Om de uitbreiding te realiseren heeft initiatiefnemer verzocht de bestaande landschapscamping om te zetten naar reguliere camping. Daarmee behoudt initiatiefnemer de mogelijkheid om de camping te ontwikkelen op basis van uitbreiding op kwaliteitscriteria. Doelstelling is behoudt en uitbreiding van het unieke product zijnde paardenmelkerij (inclusief bijbehorende activiteiten) in combinatie met de ruime landschappelijk ingerichte recreatieplaatsen en de aanwezigheid van omliggende (landschaps) natuur.

Om de omzetting te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd en het bestemmingsvlak te worden vergroot. Op het gedeelte van de uitbreiding worden 13 extra plaatsen mogelijk gemaakt. In totaliteit zijn er dan maximaal 78 campingplaatsen toegestaan. Van deze 78 campingplaatsen worden er in eerste instantie 17 als vaste plaatsen ingericht (chalets). Als vervolgstap (gefaseerd) worden uiteindelijk nog eens 13 plaatsen omgezet van toeristische plaatsen naar vaste plaatsen. Hoe de exacte vraag naar vaste plaatsen zich ontwikkelt is daarnaast mede afhankelijk van hoe externe zaken zoals Corona zich verder ontwikkelen. Indien er zich geen bijzondere omstandigheden meer voordoen is de uitbreiding van 13 extra vaste plaatsen binnen een tijdsbestek van circa 5 a 10 jaar zeer reëel.

1.1 Huidige situatie

De Brugsevaart 12, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie T nummers 71, 868, 869, 870, 1284, 1378 en 1726, is gelegen in buitengebied ten westen van de kern Oostburg. Op de locatie zijn in de huidige situatie een woonhuis, drie loodsen en een minicamping met 25 plaatsen en 40 plaatsen voor de landschapscamping. Tevens is 3,3 hectare natuurgebied reeds aanwezig. Dit was een voorwaarde ten tijde van het de realisatie van de landschapscamping. De huidige activiteiten zijn daarmee al ingepast in de aanwezige groene omgeving. Ten oosten van de locatie is het golfterrein van Golfclub Oostburg gelegen. Ten zuiden van de locatie zijn de burgerwoningen Brugsevaart 5 (70 meter) en Brugsevaart 7 (140 meter) gelegen.

1.2 Kadernota recreatief gebruik

De ontwikkeling van landschapscamping naar reguliere camping aan de Brugsevaart 12 te Oostburg dient getoetst te worden aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (Krachtig Verbonden en Kadernota Recreatief gebruik). In onderstaande notitie worden de verschillende punten behandeld. De uitgangspunten worden beoordeeld door de toetsingscommissie van de gemeente Sluis.

A. Kwaliteitsverbetering

De huidige landschapscamping is ten opzichte van andere reguliere campings reeds bijzonder door het aspect van ruime plaatsen omringd met groene landschapselementen en omliggende natuurgebieden. Deze bijzondere uitgangspunten blijven behouden en worden versterkt bij en

omzetting naar reguliere camping. De uitbreiding voorziet in een beperkte toename van 13 plaatsen. Ook deze plaatsen worden ruim ingericht, landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt er nog een strook landschapsnatuur toegevoegd en worden de verschillende natuurgebieden aan elkaar verbonden met wandelpaden, uitkijkposten en zithoekjes. Er wordt dan ook toegewerkt aan een optimalisatie van de aanwezige bestaande elementen.

B. Productdifferentiatie

Initiatiefnemer heeft aan de Brugsevaart een akkerbouwbedrijf, landschapscamping, een recreatieappartement, ondergeschikte horeca en een paardenmelkerij. Onderscheidend vermogen ten opzichte van andere reguliere campings is juist de van oudsher aanwezige agrarische gerichte bedrijfsactiviteiten, in het bijzonder het houden van paarden, ter ondersteuning van de hoofdtak recreatie.

De doelgroep is de recreant met een grote liefde voor paarden, maar die zelf geen paard hebben. Zij kunnen ervaren hoe het is om heel de dag rond de paarden te leven en mee te helpen in de stallen bij de verzorging van de paarden. Ook recreanten die een eigen paard mee willen nemen kunnen op de camping terecht. Er zijn aparte weilandjes voor gastpaarden. Ook de zorgtoerist is een doelgroep. Er is al veel geïnvesteerd om de gehandicapte gast te kunnen ontvangen: er is aangepast sanitair, een duozadel en opstapperron. Het draagt bij aan een ontspannen vakantie voor heel het gezin. Het betekent een rustmoment voor de ouders waarbij er ook een activiteit kan worden uitgeoefend met het gehandicapte kind zelf. De ervaring die kinderen op deze manier wordt meegegeven is bijzonder en heeft inmiddels ook geresulteerd in vele trouwe bezoekers van de camping. Een foto van het duozadel is hieronder weergegeven.



Figuur 1: Foto met speciaal duozadel

Klimaatadaptatie:

1. De verharding van het uit te breiden terrein wordt waterdoorlatend aangelegd. Afvalwater wordt geloosd op een rietfilter en natuurlijk gezuiverd. Al het water wordt op eigen terrein verwerkt en dus niet op het oppervlaktewater.
2. Op de huidige paardenstal worden 120 nieuwe zonnepanelen geplaatst. Deze zijn zowel voor het bedrijf als voor de nieuwe uitbreiding. Het aantal zonnepanelen dekt al 60% van het

totale energieverbruik. Gezien de huidige aansluitingen is dat voor dit moment de maximale capaciteit.

3. Bestaande chalets worden aan de zuidzijde ook voorzien van een parasolboom. Deze boom zorgt er in de zomer voor dat de verblijfsruimtes niet te warm worden waardoor elektrisch koelen in de zomer niet meer noodzakelijk is.
4. Er wordt een elektrisch voertuig aangeschaft voor onderhoud van het terrein.
5. Water voor de camping wordt voorverwarmd door de zon en komt het op temperatuur in de boiler. Infrarood verwarmd.

C. Aspecten natuur en landschap

Extra aandacht is besteed aan de recreativenatuur in combinatie met een breder landschapsbeeld en recreatieve routestructuur. Door middel van verbinding van de omliggende natuurgebieden tot één wandelstructuur wordt het totale gebied beleefd. De uitkijktorens binnen de natuurgebieden bieden juist de verbinding met het omliggende agrarische landschap. De recreant beleefd hiermee in optima forma het achterland van West Zeeuws-Vlaanderen. Het plan is hieronder bijgevoegd.

Bebouwing:

In de kadernota wordt aangegeven dat eenheden die niet zichtbaar zijn aan minder strenge voorschriften worden getoetst. Aan de andere kant heeft het voordelen de kleuren aan te houden zoals benoemd. Uitgangspunt is dan ook om de plaatsen van voldoende groen te voorzien waardoor zichtbaarheid vanuit de open ruimte beperkt blijft. Daarnaast zal initiatiefnemer aandacht besteden aan de uiterlijke kenmerken van de vaste eenheden. De vaste plaatsen worden ingevuld met chalets. Voor de realisatie van de chalets wordt aansluiting gezocht bij het kleurenpallet grijs-blauw om aansluiting te zoeken bij het weidse landschap. Een voorbeeld hiervan is opgenomen in het inrichtingsplan zoals hieronder bijgevoegd.

D. Toegevoegde waarde voor de streek

Het bedrijf is een visitekaartje voor recreëren in het achterland. West Zeeuws-Vlaanderen en zijn toeristische uitstraling wordt aan de kustzone gekenmerkt door grootschalige kampeerterreinen. De bestaande landschapscamping en de nieuwe daaruit voortvloeiende reguliere camping is gelegen in het achterland en geeft juist de kenmerkende elementen van dit achterland weer. Het open agrarische karakter in combinatie met natuurelementen die in elkaar overlopen en elkaar versterken. Tevens draagt de camping bij aan extra werkgelegenheid zowel in de winter als zomerperiode. Denk hierbij aan onderhoud van het terrein, schoonmaak, behandelen van boekingen en een animatieteam.

E. Samenwerking

De camping organiseert in de zomerperiode verschillende activiteiten. Naast de reguliere alledaagse samenwerking met bakker en slager, is er een samenwerking met het Visserijmuseum in het kader van garnaalvissen. Daarnaast geven natuurgidsen rondleidingen op het terrein en wordt er tijdens boerendagen samenwerking gezocht met andere bedrijven.

F. Haalbaarheid

Het huidige bedrijf is ontstaan op basis van organische groei. De beperkte uitbreiding inclusief de kwaliteitsslag is passend in dit groeimodel en ook noodzakelijk aangezien enkel groei leidt tot instandhouding en verbetering van het kwaliteitsniveau. Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Ter aanvulling bieden de vaste plaatsen in bijzondere tijden (Corona) ook enige vastigheid in de stillere maanden en resulteert dit in een extra basis voor wat betreft het verdienmodel.

Landschappelijk inpassingsplan
Camping 'De Paardenwei'

Project: Camping 'De Paardenwei'
Familie Nortier
Brugsevaart 12
4501 NE Oostburg

Datum: 7 augustus 2020
Projectnummer: 321

De locatie is gelegen in de Austerlitzpolder, in het buitengebied ten westen van Oostburg. Deze polder en de omliggende polders kennen een open karakter omringd door oude dijken, al dan niet voorzien zijn van opgaand groen. Naast de agrarische gronden en kavels zijn er verschillende kleinschalige natuurgebieden aanwezig. Een opvallend element in de omgeving is het golfterrein De Brugsevaart. Dit is echter grotendeels omzoomd met opgaand groen waardoor het verscholen ligt in het landschap.

De betreffende locatie bestaat uit een viertal onderdelen. Aan de Brugsevaart-Veerhoekdijk is de camping en de paardenmelkerij (A) gelegen. Aansluitend hieraan is een strook natuur gelegen, evenwijdig aan de Brugsevaart (B). Een smalle strook weide begeleid door een oude dijk met opgaand groen. Aan de zuidzijde van de Brugsevaart is de zogenaamde Konijnenberg (C) gelegen. Hier is een ophoging te zien als verwijzing naar een oud dijklichaam. Het laatste onderdeel is gelegen aan de Veerhoekpolderweg, ten noorden van de camping. Deze locatie omvat een historische fruitgaard als pluktuin (D).



Topografische kaart 2019 (PDOK) met aanduiding verschillende onderdelen van de locatie.

De verschillende onderdelen van de locatie zijn reeds openbaar toegankelijk en sluiten aan op een grotere routestructuur in de directe omgeving. Ter plaatse van de camping wordt de route gedeeltelijk verplaatst en versterkt als logisch gevolg van de uitbreiding. Hierdoor is het tevens mogelijk om de route rondom de camping aantrekkelijker te maken. Vanaf de camping vervolgt de route zich op het pad achterlangs de dijk langs de Brugsevaart die vervolgens aansluit op de Austerlitzdijk. Aan de noordzijde, tussen de Austerlitzdijk en de naastgelegen akkerland, is een strook grasland gelegen die de mogelijkheid biedt om verder richting de Oude Zeedijk te wandelen. Vooraleer de Oude Zeedijk te betreden kan eerst nog een bezoek gebracht worden aan de Kleine Lodijkpolder.

Op de Oude Zeedijk is een grindpad aanwezig met aan beide zijden een rij knotwilgen. Vanaf deze dijk is er een fraai uitzicht op het omliggende landschap en de verschillende natuurgebieden. Aan het einde van de Oude Zeedijk moet een klein stukje de Oude Haven gevolgd worden. Maar na 200 meter kan er terug overgestoken worden om de route te vervolgen over de Veerhoekdijk. Vanaf deze dijk, met wederom een grindpad, is er een mooi zicht op de Veerhoekpolder richting Oostburg. De pluktuin is gelegen bij ontmoeting met de Veerhoekpolderweg. Vervolgens kan de route worden voorgezet langs het nieuwe pad aan de rand van de landbouwgrond. De route wordt hier begeleid door een bloeiende akkerrand. Het pad en de akkerrand worden doorgezet langs de noordzijde van de uitbreidingslocatie. Het is echter ook mogelijk om de route uit te breiden en een kijkje te nemen op de Konijnenberg. In zijn geheel een aantrekkelijke wandeling voor recreanten maar zeker ook voor de gasten op de camping.

De route wordt versterkt door een aantal recreatieve elementen toe te voegen. Als eerste worden op elk onderdeel van de locatie een zitelement toegevoegd. Deze elementen hebben een natuurlijke uitstraling en bestaan uit stukken stam van populieren waarop uitgerust of gespeeld kan worden. Daarnaast wordt er op het grondlichaam bij de Konijnenberg een uitkijkpunt gerealiseerd door middel van een platvorm. Dit betekent dat er ter plaatse van de Konijnenberg twee zitelementen aanwezig zullen zijn, die echter door hun ligging, onder of op het grondlichaam, een andere beleving van de locatie en de omgeving zullen geven.

Aan de noordzijde van de camping wordt een bloeiende akkerrand voorzien. Deze rand vormt enerzijds een aantrekkelijk beeld voor de wandelaar en anderzijds worden hier de natuurlijke waarden versterkt en de biodiversiteit bevordert. Aan het eind van de bloeiende akkerrand wordt een uitzichttoren gerealiseerd. Deze toren biedt een plek om in alle rust te genieten van het landschap in de Austerlitzpolder.

Als laatste wordt de recreatieve route versterkt door de route over de verschillende onderdelen van de locatie te markeren door houten Zeeuwse hekwerken. Deze hebben als doel de wandelaar uit te nodigen om de route en de recreatieve elementen te ontdekken.



Natuur in de Groote Lodeijkpolder.



Referentiebeeld hek als toegang tot de recreatieve route.



Poel met knotwilgen in de Austerlitzpolder.



Referentiebeeld natuurlijk zitelement.



Route achterlangs de dijk aan de Brugsevaart.



Grindpad op de Oude Zeedijk.



Grondlichaam bij de konijnenberg.



Referentiebeeld uitkijkplateau Konijnenberg.

- recreatieve route
- verharde weg

Nieuwe elementen

- recreatieve route
- bloeiende akkerrand
- zitelement
- uitkijkpunt
- Zeeuws hek (hout)
- Uitbreiding verblijfrecreatie



De aansluiting op en versterking van de recreatieve route op de locatie.



Landschappelijk inpassingsplan uitbreidingsgebied.

Op de locatie is een boerencamping en paardenmelkerij aanwezig. Een camping met een landelijk karakter, versterkt door de paarden en pony's op het terrein. Het omliggende landschap is een verlengstuk van de camping. Zowel de rust en de ruimte maar tevens de uitnodiging om een wandeling of een rit te paard te maken doorheen het Zeeuwse landschap. De bestaande camping heeft een groen karakter door de opgaande beplanting rond en tussen de kampeerplaatsen. De uitbreiding krijgt een gelijkaardig karakter en de reeds aanwezige groene elementen worden opnieuw toegepast. De aanwezige struiken en bomen zijn zowel geliefd bij de gasten als bij de vogels en insecten. De vele vogels die ter plaatse verblijven maken tevens handig gebruik van de paardenmelkerij door het haar van de paarden uit te draad te pikken en te gebruiken voor hun nesten.

De bestaande camping wordt aan de noordzijde uitgebreid door middel van 13 chalets. Zoals bij de reeds aanwezige chalets wordt de private buitenruimte gedeeltelijk omzoomd door een haag en voorzien van een solitaire boom om de plek van de nodige schaduw te voorzien.

Tussen de rijen chalets wordt een dichte strook iepen van 5 meter breed voorzien. Deze wordt ook aan de buitenste rand voorzien, hier echter in combinatie met sleedoorn en meidoorn. Deze zone wordt in oostelijke richting langs de Veerhoekdijk voortgezet zodat ook het zicht vanuit de omgeving op de parkeerstrook wordt ontnomen. Aan de westzijde van de chalets wordt een egelantierhaag met iepen voorzien, als afscheiding naar de naastgelegen weide.

Buitenom deze zone is een recreatieroute voorzien, begeleid door een bloeiende akkerrand. Langs de route worden tevens enkele bramenstruiken voorzien, deze bieden voor zowel mens en dier een smakelijke traktatie in de zomer. Tussen de bramenstruiken is er een doorzicht op de achterliggende weide.

In de westelijke hoek van de uitbreidingszone is een wilgenbos voorzien in combinatie met bramenstruiken. De naastgelegen rietzone filtert het afvalwater van de camping en biedt een aantrekkelijke natte zone voor de wilgen. Het wilgenbos biedt tevens een beschutte plaats voor de nieuwe zitelementen en uitkijkpost die aan de recreatieve route worden toegevoegd



Referentiebeeld dichte strook iepen.



Referentiebeeld akkerrand.



Referentiebeeld egelantier haag met iepen.



Referentiebeeld wilgenbos



Referentiebeeld uitkijktoren.



Sfeerbeeld bestaande chalet op het terrein.



Sfeerbeeld bestaande camping.



Sfeerbeeld huidige situatie uitbreidingsgebied.

Wilgenbos

Een cluster van schietwilg, boswilg en geoorde wilg in combinatie met bramenstruiken. Een bijna ondoordringbare groenmassa die naast de ruimtelijke impact ook bijdraagt aan de verhoging van de natuurwaarden als huisvestingslocatie voor allerlei vogels, insecten en andere dieren. Het wilgenbos kent een robuust karakter en wordt 1 maal per vier jaar gesnoeid. Het wilgenbos wordt gelijkaardig het aanwezige wilgenbos uitgevoerd.

Bloeiende akkerrand

Als begeleiding van de recreatieve route wordt een bloemrijke akkerrand voorzien. Dit bestaat uit een mengsel van bloeiende kruiden en traag groeiende grassen. Het heeft de voorkeur om te kiezen voor een samengesteld meerjarig mengsel. Belangrijk hierbij is om de juiste grassoorten en kruiden te kiezen om vergrassing, en daardoor verlies aan bloeiende kruiden, tegen te gaan.

De eerste twee jaar na inzaaien, 2 maal per jaar maaien. De laatste keer bij voorkeur voor half september zodat de rand voldoende ruig de winter ingaat. Na het 2e jaar kan vaak met 1 keer maaien in de zomer volstaan worden. Om de bloeiende kruiden te behouden is het van belang de akkerrand schraal te houden en het maaisel af te voeren.

Egelantierhaag

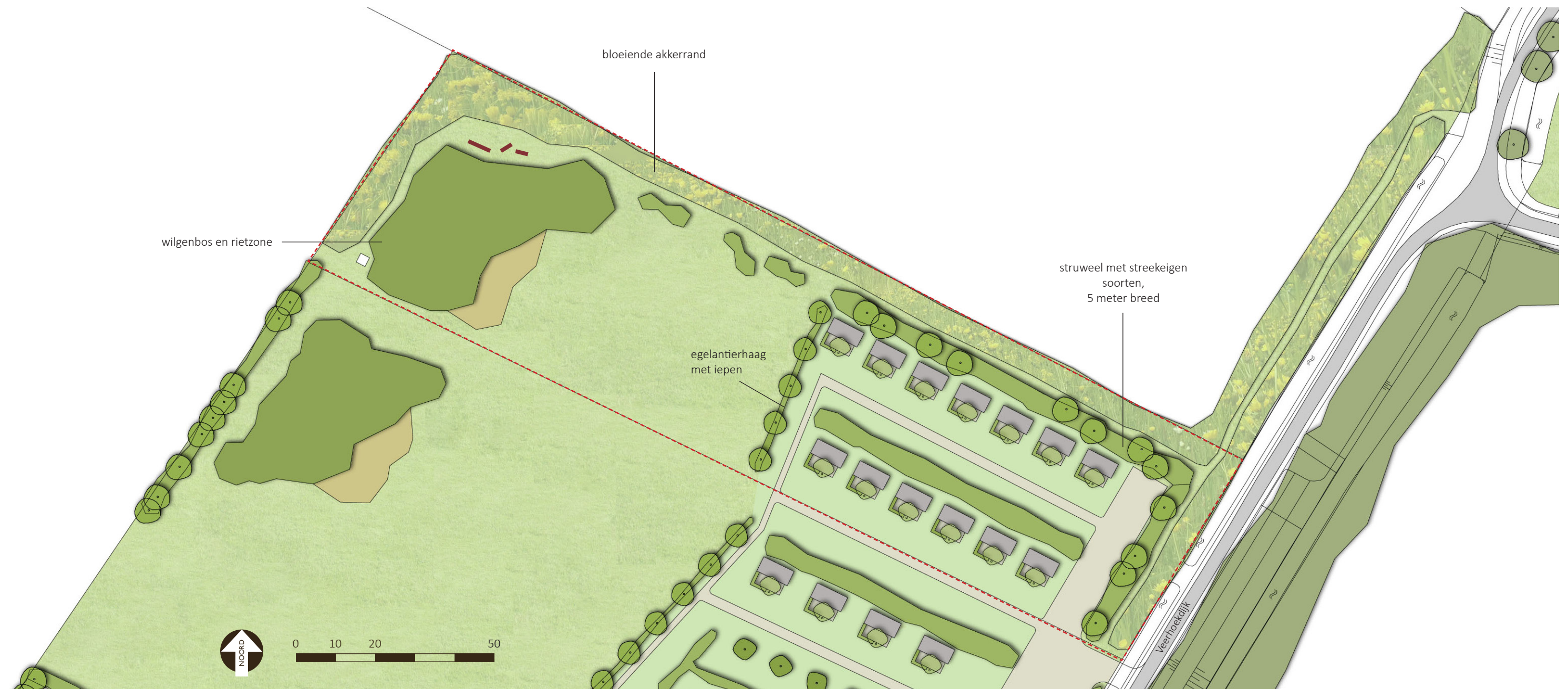
Aan de westzijde van chalets wordt, evenwijdig aan de ontsluitingsroute, een egelantierhaag geplant met om de 10 meter een steeliep. Deze haag is gelijkaardig aan de reeds aanwezige haag als ruimtelijke afscheiding tussen de weide en de camping.

Nadat de planten aan de groei zijn, wordt de haag 1 keer per jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar element dat 'los' gesnoeid wordt.

Struweel met streekeigen soorten

Aan de noord- en oostzijde van de nieuwe chalets wordt een strook met struiken voorzien, ingevuld met streekeigen soorten. De strook is 5 meter breed en de toe te passen soorten zijn steeliep, meidoorn en sleedoorn. Enkele iepen kunnen uitgroeien tot bomen, deze staan niet in een bepaald ritme maar zullen zich spontaan ontwikkelen. Het struweel biedt enerzijds de nodige beschutting voor de chalets en biedt anderzijds een prima verblijfsplek voor allerlei vogels en insecten.

Nadat het struweel is aangeslagen wordt het eenmaal per jaar aan de zijanten gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een element dat 'los' gesnoeid wordt.



Landschappelijk inpassingsplan met aanduiding toe te passen landschappelijke elementen.