

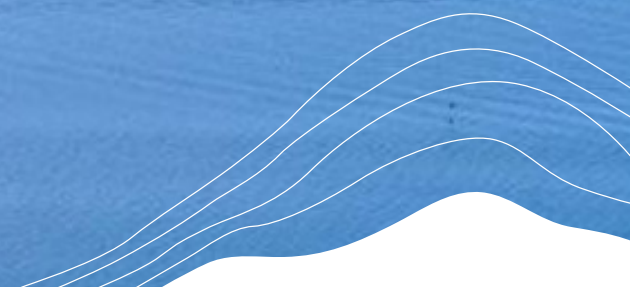


LANDSCHAPSCAMPING KIJKUIT

VISIE & PLAN

BEELDKWALITEITSPAN

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

projectnummer: 040548.20200583

projectleider: ir. J.J. van den Berg

planstatus: Ontwerp

datum: 5 december 2022

opdrachtgever: Landschapscamping Kijkuit



INHOUD

1.	VISIE & PLAN	4
1.1	INLEIDING	5
1.2	ESEMBLE VAN HET ERF	6
1.3	VLEKKENPLAN	8
14	HET PLAN IN HET LANDSCHAP	11
2.	BEELDKWALITEITSPLAN	14
2.1	BEELD VAN DE NIEUWE CAMPING	15
2.2	BEELD VAN DE NIEUWE TOEKOMST	17
2.3	BEELD VAN DE NIEUWE SCHAAPSKOOI CQ. OVENACHTINGSSCHUUR	19
2.4	BEELD VAN HET NIEUWE PRIVÉ SANITAIR	20
2.5	BEELD VAN DRUURZAME ENERGIE	21
2.6	BEELD VAN DE VERLICHTING	22

BIJLAGE



1. VISIE & PLAN

1.1 INLEIDING

PRINCIPEVERZOEK FEBRUARI 2019

Doelstelling van Landschapscamping Kijkuit is om het meest duurzame recreatief verblijf in Zeeland te kunnen aanbieden, waarbij er tevens een integratie is van landbouw en recreatie. Hierbij staan de volgende thema's centraal:

- voedselvoorziening;
- meer biodiversiteit en hogere natuurwaarden;
- zoetwaterbuffer voor de landbouw;
- extra bergingscapaciteit regenwater;
- duurzaamheid.

Landschapscamping Kijkuit, gelegen aan de Rietdijk 12 te Zonnemaire, heeft de ambitie om het meest duurzame recreatieve verblijf van Zeeland te worden. Op grond van het gemeentelijke beleid krijgt Landschapscamping Kijkuit de status van een reguliere camping met permanente standplaatsen. De camping wil graag gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 30% van het aantal eenheden. In de huidige situatie zijn er 2 recreatiewoningen, 25 eenheden van de minicamping en 60 eenheden van de landschapscamping, totaal 87 eenheden. Een uitbreiding met 30% resulteert in 26 extra eenheden. Om haar ambitie waar te maken wil de camping verschillende veranderingen doorvoeren en een geheel nieuw concept ontwikkelen. Er zijn dan in totaal 111 standplaatsen en 2 recreatiewoningen.

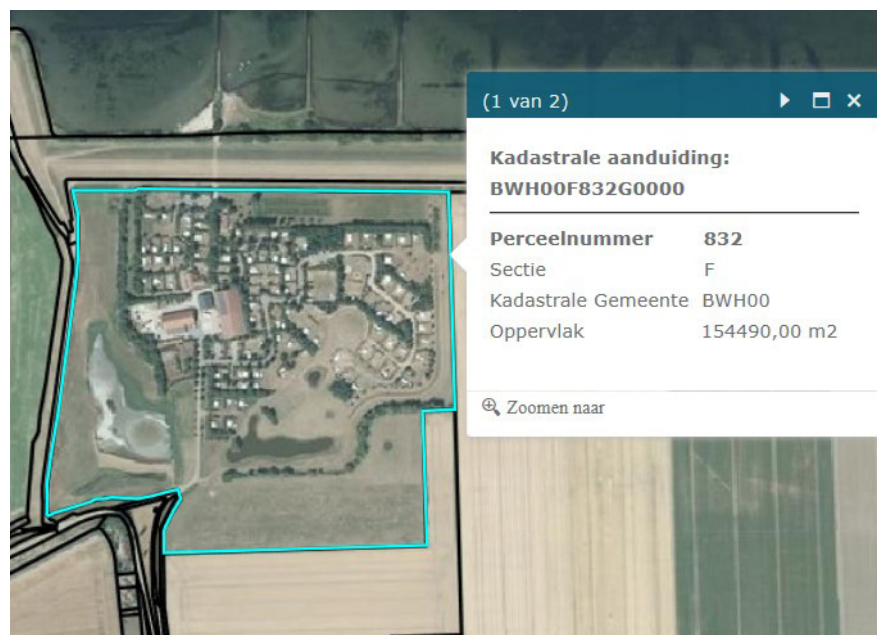
Maximaal 30% van de eenheden mag een kampeerhuisje zijn met een oppervlakte van maximaal 75m², dus maximaal 33 kampeerhuisjes.

In deze notitie worden de visie en het plan beschreven.

HUIDIGE LANDSCHAPSCAMPING

De huidige landschapscamping heeft een oppervlakte van 5,9 ha dat in gebruik is voor standplaatsen en voorzieningen, exclusief het erf en het natuurgedeelte. Bruto is dat circa 690m² per standplaats. De totale oppervlakte van de landschapscamping inclusief natuur, erf en de oude kreek is 15,4 ha. Uitgaande van 85 eenheden is dat bruto circa 1.800 m² per standplaats.

De netto grootte van de standplaatsen varieert van 190 m² op het gedeelte van de mini-camping tot 375m² op de recent aangelegde standplaatsen.



Figuur 1.1 Totale oppervlakte landschapscamping, inclusief erf en oude kreek

1.2 HET ENSEMBLE VAN HET ERF

BOERENBEDRIJF

De bestaande landschapscamping is ontstaan vanuit het boeren bedrijf. De bebouwing van de boerderij is rondom een binnenplaats geplaatst en vormt de entree voor bezoekers. Deze bebouwing vormt, hoewel niet centraal in het midden gelegen, het middelpunt waar omheen de camping is gevormd.

KENMERKEN BOEREN ERF

De bebouwing van het boeren erf bestaat uit verschillende schuren en een woning. De woning is wit van kleur met een dak met rode dakpannen. De goothoogte van de woning is hoog en geeft de woning enige allure. De schuren hebben een meer horizontale richting met een lagere goothoogte. De oude historische schuur is van rode baksteen met historische elementen in de gevel zoals gevelankers. Het dak is uitgevoerd in rode dakpannen. Een aanbouw aan deze schuur is uitgevoerd in gepotdekselde zwarte planken, kenmerkend voor de Zeeuwse schuur. De nieuwe landbouwschuur sluit aan bij de historische Zeeuwse schuur door de gevel van zwarte gevelbeplating en een rood dak. Ook het sanitairgebouw maakt onderdeel uit van het ensemble van het boeren erf en sluit daar qua materiaal- en kleurgebruik bij aan.

KENMERKEN LANDSCHAPSCAMPING HUIDIGE SITUATIE

De landschapscamping is groen ingericht. Toerplaatsen worden van elkaar gescheiden door brede heggen en hagen met verschillende soorten struiken. Er wordt dankbaar gebruik gemaakt van de natuurlijke uitstraling van de kreken. Natuurlijke materialen en bescheiden, natuurlijke kleuren worden toegepast in de schaarse bebouwing en verharding op de camping en vormt zo een contrast met het boeren erf.

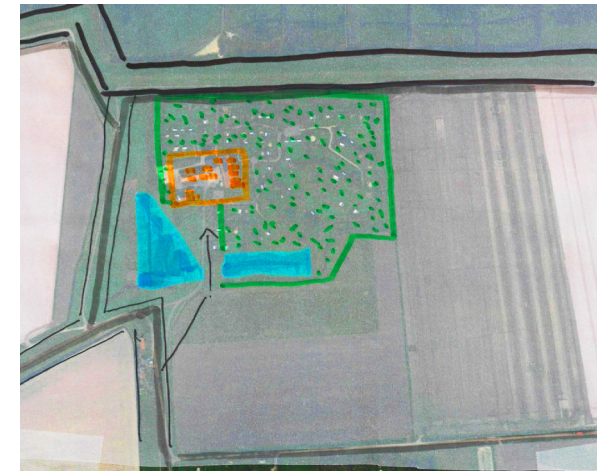
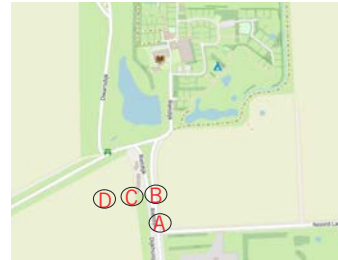


Figuur 1.2. Kenmerken huidige situatie

BELEEFBAARHEID VAN HET ENSEMBLE

Landschapscamping Kijkuit ligt in het open polderlandschap van de Nieuwe Bommende polder. Het ligt tussen het snijpunt van de Kijkuitsedijk, Rietdijk en de Dwarsdijk en de huidige zeedijk. Het is landschappelijk gezien een bijzondere plek in de polder.

Het beeld vanaf de Kijkuitsedijk en de Rietdijk is karakteristiek voor de omgeving. Dit beeld kenmerkt zich door een groen erf met een oude kreek gelegen tegen de hoge dijk van de Grevelingen. Aan twee kanten is het perceel ingekaderd door binnendijken (Dwarsdijk en Kijkuitsedijk) en aan de andere zijden grenst het aan open agrarisch landschap. Het rode dak van de grote schuur steekt (nog) boven de beplanting uit en de witte woning vormt een duidelijk contrast met de rode schuren. De entree wordt aan twee kanten van de weg benadrukt door water.



Figuur 1.3 schematische weergave esemble



Figuur 1.4 Schouwen-Duiveland in 1752 naar Hattinga



Figuur 1.5 Beleving Kijkuit vanaf de Rietdijk - Kijkuitsedijk

1.3 VLEKKENPLAN

HERINRICHTING BESTAAND TERREIN EN BEOOGDE KWALITEIT

Voor het uitbreidingsterrein gelden de volgende uitgangspunten:

- behoud van zichtveld op het open polderlandschap vanaf de kruising Noord Langeweg- Riedijk;
- zorg voor een open ruimtelijke buffer tussen de twee verdichtingen in de polder. Er mag geen sprake zijn van clustervorming;
- behoud van de zichtlijnen vanaf Dijkhuisjes aansluiten op de huidige kenmerken van het ensemble: een groene cluster met robuust water, waarbij de boerderij een markante plaats inneemt
- afstand tot Noordlangeweg is 190 meter.

**Figuur 1.6. Essentiele
zichtlijnen**



UNIEK IN KWALITEIT

Landschapscamping Kijkuit wil een product leveren dat uniek is door:

- grootte van de standplaats is minimaal 300 m² netto;
- zicht op of relatie met landbouw/ landschap;
- meer verweving tussen recreatie/ landbouw/natuur/landschap.

Bepaalde delen van het huidige terrein hebben die sfeer. Het huidige gemiddelde ruimtebeslag, van 1.000 m² per standplaats is een goede maat, waarbij er dus wel veel meer verweving moet zijn dan in de huidige situatie. Grote delen van het terrein worden heringericht om aan de beoogde kwaliteit en sfeer te voldoen. Dit kan door landbouw en landschap meer ruimte te geven op het huidige terrein en eenheden te verplaatsen naar het uitbreidingsterrein.

INRICHTINGSSCHETS

De inrichtingsschets is gericht op het behoud van kenmerkende zichtlijnen vanaf de Riedijk en het kruispunt Riedijk/Noord Lange Weg. Hierdoor ontstaat er ook een ruimte afstand tussen de twee landschapscampings en blijft er sprake van twee losliggende clusters in het open polder landschap.

De verbeelding van de visie is weergegeven in het schetsplan. Hierin zijn de volgende elementen aangegeven:

- waterberging (natuurvriendelijke oever) los van de bestaande sloot met wandelroute;
- bloemrijke akkerrand;
- proefvelden ecologische akkerbouw met bloemrijke graspaden;
- wandelpad met beplanting;
- ecologische tuinbouw;
- zoetwaterberging;
- vruchtdragende bomen en struiken, moestuinen en kruidentuin;
- de bestaande kreek wordt iets uitgebreid.

De elementen worden navolgend beschreven van zuid naar noord.

Waterberging en wandelpad

Aan de zuidkant en westzijde wordt de bestaande sloot verbreed met een natuurvriendelijke oever (blauw). Dit geeft een bergingscapaciteit van circa 5.000 m³. Langs de rand komt een wandelpad.

Bloemrijke akkerrand, bloemrijk grasland en akker

Het wandelpad is gelegen in een brede bloemrijke akkerrand. Daarnaast zijn er velden voor biologische akkerbouw. Deze zijn omgeven door klaverrijk grasland.

Zoetwaterbuffer en tuinbouw

Dan zoetwaterbuffer en tuinbouw. De oppervlakte is circa 7.700 m². Met een gemiddelde waterdiepte van 1,5 meter is er een capaciteit van 10.000 m³ zoet water.

Voedselvoorziening

Op het terrein komen kruidentuinen, moestuinen, hoogstamfruitbomen en bessenvelden. Standplaatsen worden omgeven door vruchtdragende bomen en struiken. Soorten die hier worden toegepast zijn Okkernoot, hazelnoten, aalbessen en bramen. Ook op het bestaande terrein worden meer fruitbomen aangebracht.

Schaapskooi

De schaapskooi is er voor de schapen die een deel van het terrein begrazen. De potstal met stro van eigen teelt, vormt tevens een bron van mest voor de moestuinen en tuinbouw percelen. Tevens heeft het een functie als sanitair gebouw voor de toeristische standplaatsen ten noorden van de nieuwe waterpartij en biedt het de mogelijkheid voor enige slaapplekken (voor kinderen) op zolder.

Bestaande kreek

Aan de bestaande kreek wordt aan de noordoostzijde een uitbreiding gemaakt. Dit ter vergroting van het waterbergend vermogen en aantrekkelijke vormgeving.

Zonering

De zonering van kampeerhuisjes en toeristisch kamperen sluit aan op de bestaande ontwikkeling van Landschapscamping Kijkuit. Rond het erf en bij de oudste beplanting komen de kampeerhuisjes.



Figuur 1.7
Inrichtingsschets
(grote versie in de
bijlage)

1.4 HET PLAN IN HET LANDSCHAP

Landschappelijke waarden van de polder

In de Omgevingsvisie Landelijke gebied Schouwen-Duiveland (ontwerp, 2 nov 2018) worden gebiedskwaliteiten beschreven. Dit zijn:

- weidsheid;
- diepte;
- beleving vanaf de dijk;
- duisternis;
- groene uitstraling erven.

Beoogde ontwikkeling en gebiedskwaliteiten

In de eerste fase wordt het gebied ingericht en ontstaat er een nieuw landschap, gebaseerd op de kenmerken van de streek: akkerbouw en krekken. Er is een zonering van besloten (huidige camping) naar open. Enige coulissen zorgen voor geleiding van de openruimte en de noodzakelijke windschut.

Geen aantasting van weidsheid en diepte.

De nieuwe ontwikkeling ligt los van de wegen/dijken. Belangrijke zichtlijnen blijven behouden. De groene cluster van Landschapscamping Kijkuit wordt iets vergroot maar heeft geen structurele

invloed op de openheid van de polder. Hierdoor blijft de beleving van de weidsheid in stand.

Beleving vanaf de dijk blijft behouden

De beleving van de openheid vanaf de Rietdijk blijft behouden.

Duisternis

Net als bij het vorige plan, Ecomaire, is er een minimale verlichting en is deze op de grond georiënteerd.

Groene uitstraling erven

Het huidige erf heeft een groene uitstraling. Deze wordt versterkt en zal zich verder ontwikkelen omdat de beplanting ouder wordt. De huidige en toekomstige camping hebben een zeer groene en ruime opzet, met een aantrekkelijke verweving met krekken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt tot nieuwe landschapsbeelden, gebaseerd op de kenmerken van de streek: akkerbouw en krekken. Er is een zonering van besloten (huidige camping) naar open. Enige coulissen zorgen voor geleiding van de openruimte en de noodzakelijke windschut. De gebiedskwaliteiten worden niet aangetast. Op termijn (bij volgroeïng beplanting) zal, net als in de huidige situatie, van de verblijfsrecreatieve voorziening weinig zichtbaar zijn.

Figuur 1.8 Verbeelding van weidsheid en diepte (Omgevingsvisie Landelijke gebied Schouwen-Duiveland, ontwerp, 2 nov 2018)





Figuur 1.9 Luchtfoto van de directe omgeving van Landschapscamping Kijkuit



Figuur 1.7 Dijken, verdichting en extra verdichting als gevolg van de ontwikkeling

Versterk het goud

Ontwikkelen van ons landschap (Omgevingsvisie Landelijke gebied Schouwen-Duiveland, ontwerp, 2 nov 2018)

Schouwen-Duiveland is een prachtig eiland. Van puur agrarisch gebruik groeien we verder toe naar multifunctioneel gebruik. Dat is een verandering met ruimtelijke gevolgen. De huidige weidsheid en de 'diepte' van ons landschap zijn gebiedskwaliteiten die goed passen bij het agrarische gebruik. Voor het multifunctionele gebruik hebben we, aanvullend, geborgenheid, variatie en op sommige plekken kleinschaligheid nodig. Om dit aan te kunnen pakken gaan we naar een landschapsontwikkelingsstrategie waarbij we een vernieuwd landschap creëren dat passend is bij een multifunctioneel landelijk gebied. Dat vernieuwde landschapsbeeld moet onze gebiedskwaliteiten (groen, weidsheid en diepte) versterken. En het moet nieuwe kwaliteiten toevoegen.

2.BEELDKWALITEITSPLAN

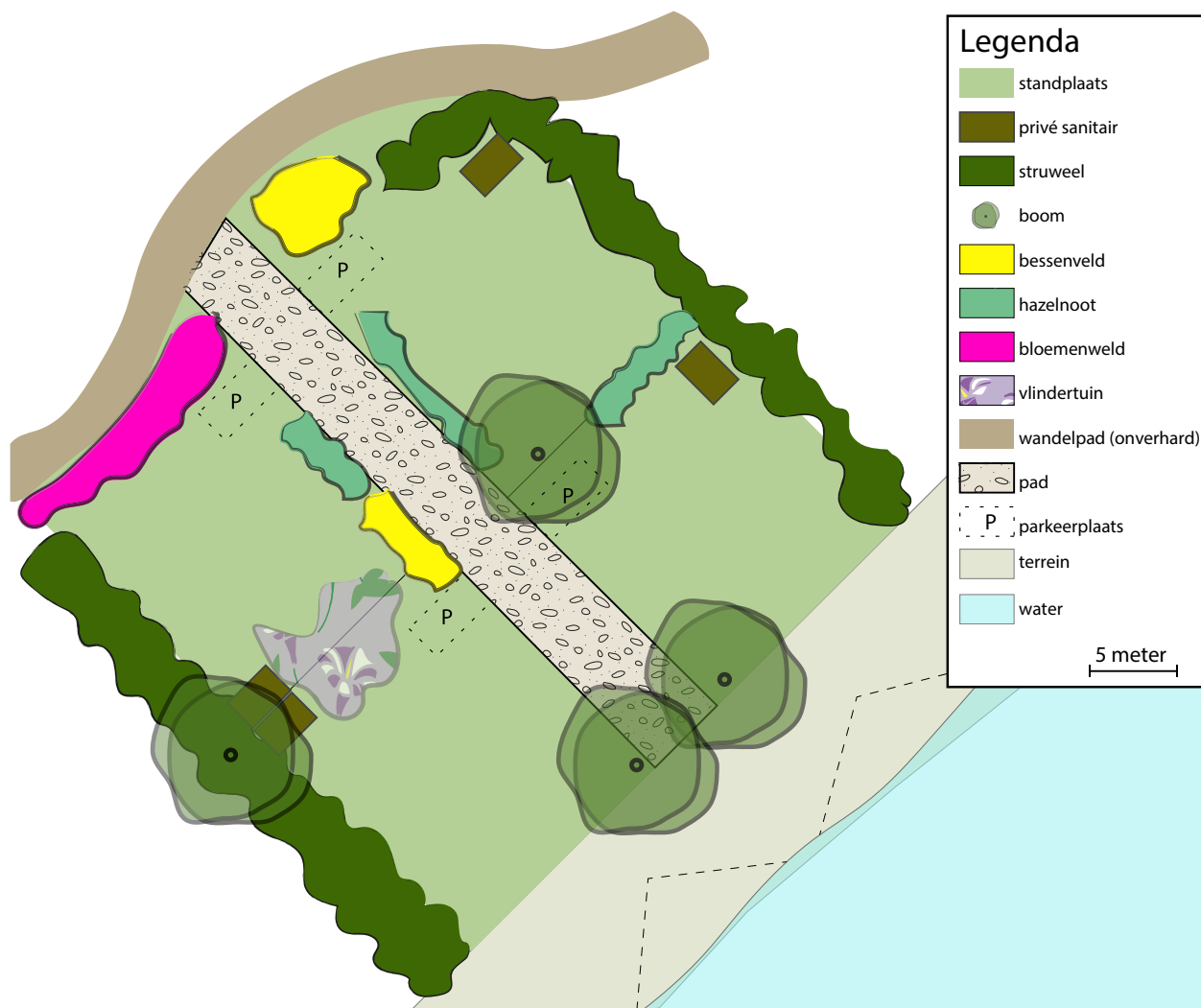
2.1 BEELD VAN DE CAMPING

Bij de inrichting van de nieuwe camping speelt de voedselvoorziening een belangrijke rol. Daarnaast wordt aangesloten bij de groene en natuurlijke inrichting zoals deze op de huidige landschapscamping al een belangrijke rol speelt. Met onverharde en half verharde paden, minimale verlichting en groene inrichting. Aan de hand van kavelpaspoorten wordt inzicht gegeven in de inrichting van de kavels. Er zijn twee paspoorten uitgewerkt voor hetzelfde terrein gelegen aan een van de zoetwaterbuffers. Dit betreft een paspoort voor standplaatsen met en zonder een inrichting met een accommodatie van 55 m².

KAVELPASPOORT STANDPLAATS ZONDER VASTE ACCOMMODATIE

Van belang voor de inrichting van de standplaatsen is het behoud van het groene en open karakter langs de rand. Hierdoor zijn er zichtlijnen over het water en de daarachter gelegen gronden. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- langs de rand wordt een 5 meter brede zone vrij gehouden van verblijfsrecreatieve eenheden en bebouwing;
- parkeren op de standplaats haaks op de weg; prive sanitair kan individueel en is dan geplaatst in het hoekpunt;
- twee units prive sanitair kunnen gekoppeld worden en staan tegen de randbeplanting aan;
- prive sanitair is minimaal aan twee zijden voorzien van opgaande beplanting;
- kavelgrenzen worden alleen met landschappelijke elementen vormgegeven;
- beplanting is er in de vorm van: bessenveld, vlindertuin, bloemenpluktuin hazelnoten struweel en fruitbomen.

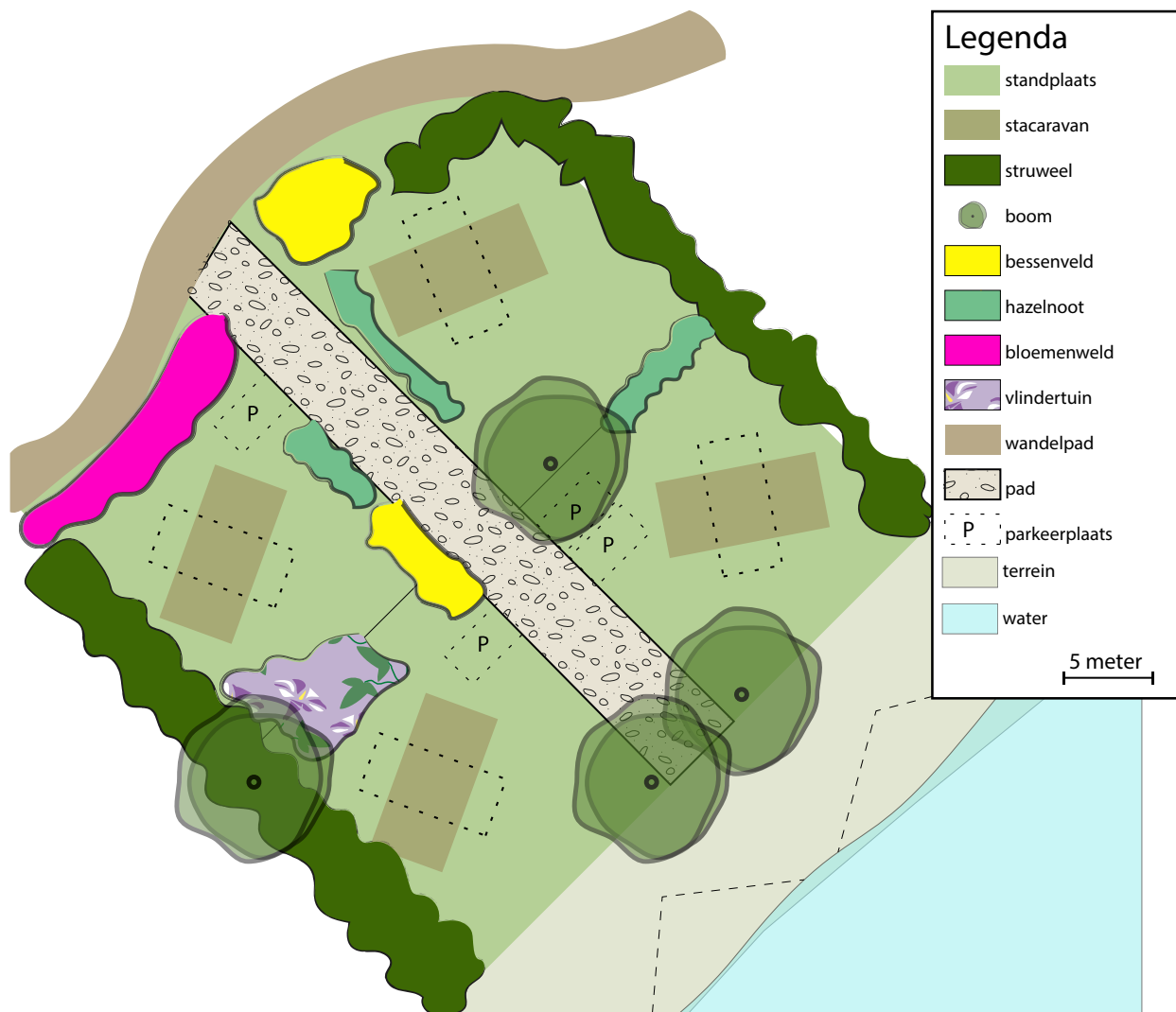


Figuur 2.1 Kavelpaspoort standplaats zonder accommodatie

KAVELPASPOORT STANDPLAATS EENHEID 55 M²

Van belang voor de inrichting van de standplaatsen is het behoud van het groene en open karakter langs de rand. Hierdoor zijn er zichtlijnen over het water en de daarachter gelegen gronden. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- langs de rand wordt een 5 meter brede zone vrij gehouden van de accommodatie;
- de units zijn zo geplaatst dat ook de tweede rij vanuit de accommodatie (en het terras) zicht heeft op het open gebied;
- de zijde met de meeste glas is georiënteerd op het zuiden (zuidoost / zuidwest);
- er komen geen vrijstaande schuurtjes;
- parkeren op de standplaats haaks op de weg. Dit kan solitair of geclusterd;
- kavelgrenzen worden waar noodzakelijk alleen met landschappelijke elementen vormgegeven;
- beplanting is er in de vorm van: bessenveld, vlindertuin, bloemenpluktuin, kruidentuinen, moestuinen, hazelnoten struweel en fruitbomen.



Figuur 2.2 Kavelpaspoort inrichting met accommodatie van 55 m²

2.2 BEELD VAN DE NIEUWE TOEKOMST

Er is een grote ontwikkeling op het vlak van duurzame voorzieningen en circulair bouwen. In dit hoofdstuk worden een aantal voorbeelden gegeven die passen in het beeld van Landschapscamping Kijkuit. De sfeer en het materiaalgebruik geven een goed beeld van gewenste accommodatie. Het type accommodatie laat zich het best typeren als landschapshuisje.

Het is de bedoeling om de accommodaties in cluster van 3 tot 5 te plaatsen en variatie in de types te hebben. In de loop van de tijd worden er waarschijnlijk andere landschapshuisjes geplaatst dan in de eerste fase. Het moet wel een “familie” van bebouwing zijn, zowel in materiaalgebruik, kleurstelling als vormgeving.



Figuur 2.3 Curios de huisjes Eco-Cottages.

Figuur 2.4 Duurzaam Chalet (bron: www.duurzaam-chalet.nl)

Figuur 2.5 Recreatiewoning circulair en modulair (sustainerhomes.nl)

Figuur 2.6 Recreatiewoning, circulair, en modulair op Vakantiepark de Klepperstee (bron: avilla.life)

Figuur 2.7 Natuurhuisje in Ermelo



Figuur 2.8 Natuurlijke materialen
Figuur 2.9 Voorbeelden van duurzame voorzieningen

2.3 BEELD VAN DE NIEUWE SCHAAPSKOOI CQ. OVENACHTINGSSCHUUR

De schaapskooi is bestemd voor een kleine kudde schapen die zorgt voor de mest voor de volkstuinen en tuinbouw. Tevens wordt de schaapskooi geschikt voor verblijfsaccommodatie (op de zolder slaap mogelijkheid voor kinderen) en een sanitairgebouwen met privé sanitair.

De oppervlakte van een privé sanitair is 6 m² per accommodatie (2 x 3 m). Er komen maximaal 28 accommodaties. Het gedeelte voor de schapen heeft een maat van 8 bij 5 meter (oppervlakte 40 m²). De totale oppervlakte is maximaal 104 m².

ARCHITECTUUR

Hoofdindeling

De hoofdvorm van de schaapskooi is één geheel, de verschillend functies worden ondergebracht in één gebouw.

Bouwhoogte

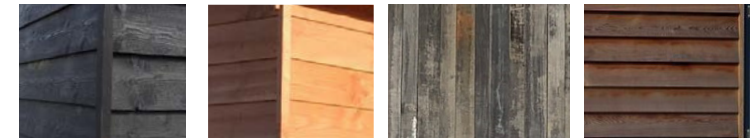
Gebouwen ten behoeve van recreatief verblijf en sanitair mogen een maximale goothoogte van 4 meter hebben en een maximale nokhoogte van 8 meter hebben.

Gevelindeling

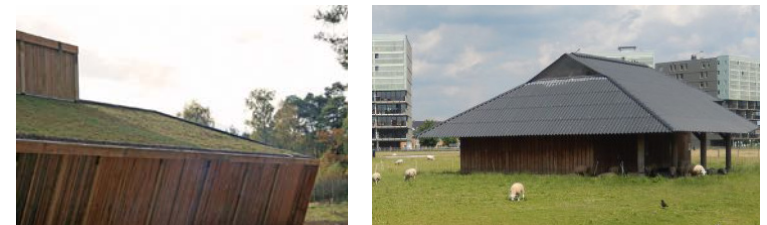
De Schaapskooi heeft een moderne natuurlijke uitstraling. Dit moet bereikt worden door bij de gevels gebruikt te maken van natuurlijke materialen.

Dak

Het dak heeft een zadeldak, schilddak, lessenaarsdak of een variatie hier op. Er wordt geen gebruik gemaakt van een rode dakbedekking.



Voorbeelden materiaalgebruik en kleurstelling gevel



Voorbeelden dakbedekking

2.4 BEELD VAN HET NIEUWE PRIVÉ SANITAIR

De nieuwe sanitair units zullen worden voorzien in energiebehoefte door de stroom van zonnepanelen.

ARCHITECTUUR

Hoofdindeling

De hoofdvorm van het privé sanitair, dat ondergeschikt is aan de omliggende erfbouw, heeft een bescheiden en natuurlijke uitstraling, zodat ze zo veel mogelijk opgaan in de omgeving van de camping.

Bouwhoogte en maten

Gebouwen ten behoeve van recreatief verblijf en sanitair mogen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De oppervlakte is maximaal 6 m² en een clustering tot 4 eenheden is mogelijk.

Gevelindeling

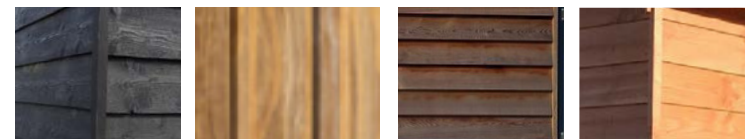
Het privé sanitair heeft een bescheiden natuurlijke uitstraling. Dit moet bereikt worden door bij de gevels gebruikt te maken van natuurlijke materialen en kleuren.

Dak

Het dak, van het ondergeschikte privé sanitairgebouw, heeft in contrast met het boeren erf géén rood gekleurde dakbedekking. Het dak heeft de vorm van een zadeldak, schilddak, lessenaarsdak of platdak met duidelijke dakrand.



Privé sanitair gerealiseerd



Voorbeelden materiaalgebruik en kleurstelling gevel



Voorbeeld dakbedekking

2.5 BEELDKWALITEIT VAN DUURZAME ENERGIE

Duurzame energie en beeldkwaliteit kan haaks op elkaar staan. Om te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheidsambities niet botsen is in deze paragraaf ingezoomd op het combineren van deze twee onderwerpen.

Vanuit het bestemmingsplan worden nog geen extra eisen gesteld.

ZONNEPANELEN / WARMTECOLLECTOREN

Bij het gebruik van zonnepanelen op daken zijn de dakvlakken zo optimaal mogelijk georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen en warmtecollectoren. Dit betekent een oriëntatie op het zuiden of zuidwesten.

De zonnepanelen en warmtecollectoren hebben een zwarte geanodiseerde rand.

Een clustering van de zonnepanelen op het dak is allen toegestaan als het geheel uit één geheel bestaat. Hiermee wordt bedoeld dat de clustering tezamen uit een vierkant of rechthoek bestaat. Op landschapshuisjes zijn zonnepanelen niet zichtbaar door opstaande dakrand.



Voorbeeld zonnepanelen

GROENE DAKEN

In afwijking van de eerdere benoemde dakbedekking is een groen dak mogelijk. Hiervoor mag niet worden afgeweken van de eerder benoemde dakvormen en moet het groene dak uit één geheel bestaan.



Voorbeeld groen dak

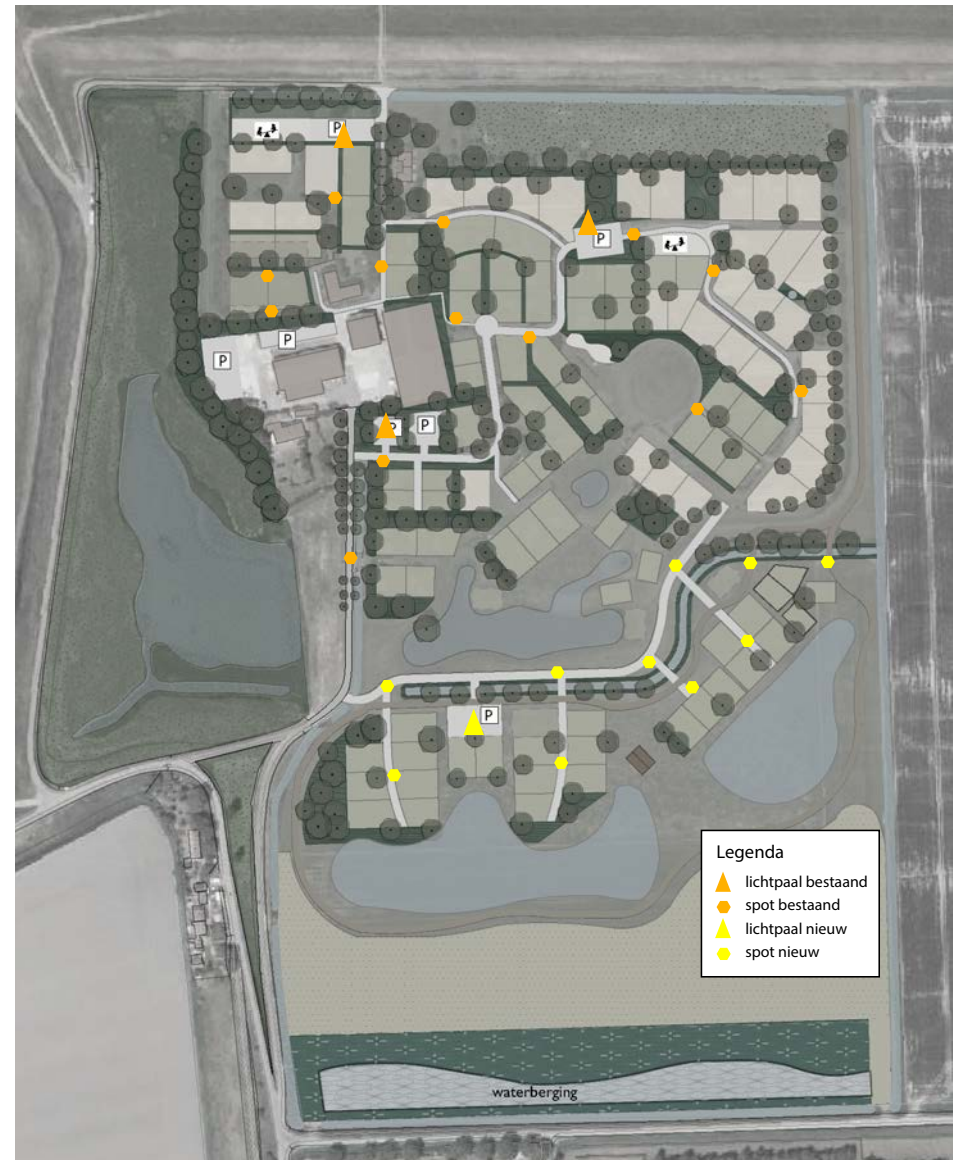
2.6 BEELDKWALITEIT VAN DE VERLICHTING

De (paden naar de) standplaatsen zullen uitgerust worden met verlichting. Deze verlichting zal gerealiseerd worden met als doel de oriëntatie van de mensen die aanwezig zijn nabij de standplaatsen. Deze verlichting zal dynamisch zijn, dat wil zeggen dat deze verlichting alleen brandt als er sprake is van beweging op de paden.

De verlichting zal ter plaatse van de paden op een maximale hoogte van 0,5 meter worden gerealiseerd en naar beneden gericht zijn. Op deze wijze wordt lichtuitstraling zoveel mogelijk voorkomen. Ter plaatse van de standplaatsen wordt verlichting aangebracht op de muur. Bij belangrijke oriëntatiepunten worden lichtmasten tot een hoogte van maximaal 2,5 meter hoog gerealiseerd, eveneens gericht naar beneden zodat lichtuitstraling richting omwonenden zoveel mogelijk voorkomen zal worden.



Voorbeeld verlichting



Lichtplan

BIJLAGE

Legenda

	beplanting
	standplaats
	standplaats compensatie schuur
	kampeerhuisje
	ecologische landbouw
	bloemrijk grasland
	waterberging
	natuur
	bebouwing
	realisatie schuur
	schaapskooi
	bomen (indicatief)
	parkeerplaats
	grassen
	zichtlijn
	speeltuintje
	water
	pad (half)verhard
	wandelpad onverhard



Schaal 1:2000