

Memo

memonummer 0471614.100-SSB-06
 datum 18 mei 2022
 aan BPD Ontwikkeling B.V.
 van Robin Michiels
 controles Enno Been, Roel Dekker, Ivo Sedee
 project Hogezoom 128-136, 4325 CL Renesse
 projectnr. 0471614.100
 betreft Stikstofberekening
 bijlagen Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Bona Fide en de Karavaan januari 2008
 Bijlage 2: Masterplan Vakantiepark Renesse, juli 2009
 Bijlage 3: Opzeggingsbrief 24 september 2009
 Bijlage 4: Uitsnede Koopovereenkomst & Samenwerkingsovereenkomst
 Bijlage 5: AERIUS_bijlage_20220221174223_Situatie2RpENDy53ehEc

INLEIDING

De BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens om aan de Hogezoom in Renesse recreatiewoningen te realiseren. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voornemen bestaat uit de realisatie en ingebruikname van 285 recreatiewoningen met in totaal 1.850 bedden.

De Wet natuurbescherming (Wnb) schrijft voor dat voor alle (nieuwe) activiteiten die significante (negatieve) gevolgen kunnen hebben op de beschermde habitats in de Natura 2000-gebieden een beoordeling uitgevoerd moet worden. Om deze reden is de bijdrage van het voornemen aan de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in beeld gebracht en beoordeeld.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kop van Schouwen' en is gelegen op circa 15 meter vanaf het plangebied. De Natura 2000-gebieden 'Oosterschelde' en 'Grevelingen' liggen respectievelijk op circa 3 en 4 kilometer afstand. De Natura 2000-gebieden bevatten voor stikstof gevoelige habitats en zijn daarmee relevant voor de beoordeling van het aspect stikstofdepositie. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Voordelta' is niet stikstofgevoelig. Het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Globale ligging voornemen ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden (groen) (bron: AERIUS-calculator)



Figuur 2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebied "Kop van Schouwen"

KADER STIKSTOFDEPOSITIE

Binnen de EU worden de belangrijkste leefgebieden van de meest bedreigde en waardevolle soorten en habitattypen aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze Natura 2000-gebieden moeten samen een Europees ecologisch netwerk vormen om de achteruitgang van de biodiversiteit te keren. De juridische basis voor dit netwerk zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, die in Nederland zijn vertaald in de Wet natuurbescherming (Wnb). Per gebied worden voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Dit kunnen behouds- of uitbreidings-/verbeteringsdoelstellingen zijn.

Het is verplicht om plannen en projecten te beoordelen op de gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Voor projecten geldt een vergunningsplicht als het project een significant gevolg kan hebben op een Nederlands Natura 2000-gebied (natuurvergunning als bedoeld in art. 2.7 lid 2 Wnb). Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebieden (art. 2.7 lid 1 Wnb).

Bij plannen of projecten in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied dient onderzocht te worden of de ontwikkeling een significant (negatief) gevolg op het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Indien na dit onderzoek op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant gevolg heeft, dient met een passende beoordeling in kaart gebracht te worden wat de effecten van de activiteit op de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden kunnen zijn.

Wanneer uit de passende beoordeling alsnog de zekerheid wordt verkregen dat de activiteit geen significant gevolg heeft en de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden gelet op de instandhoudingsdoelstellingen niet worden aangetast, staat de Wet natuurbescherming aan de besluitvorming van de natuurvergunning en het plan (voor wat betreft gebiedsbescherming) niet in de weg (art. 2.8 lid 3 Wnb).

UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEREKENINGEN

Het voorgenomen initiatief leidt tot een emissie van NO_x en NH₃ vanwege de functiewijziging met het daarbij behorende verkeer.

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied wordt berekend met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator (2021). Van elke te berekenen situatie wordt een model gemaakt met invoergegevens waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden wordt berekend ter plaatse van voor stikstofgevoelige habitats. In de

berekeningsuitdraaien van AERIUS Calculator kunnen, na inladen in de calculator, zowel alle invoergegevens als alle resultaten ingezien worden. Het rekenjaar voor de gebruiksfase is 2023. Mogelijk dat de gebruiksfase later dan 2023 is. In dat geval kan deze berekening als worst-case beschouwd worden vanwege de afname van emissie voor verkeer per jaar. Dit komt door het steeds schoner wordende verkeer.

Referentiesituatie

De voorgenen activiteit moet vergeleken worden met de referentiesituatie. Voor de natuurvergunning geldt als referentiesituatie de 'vergunde situatie'.¹ Voor bestemmingsplannen is dat anders. In beginsel geldt dat de referentiesituatie bij bestemmingsplannen wordt gevormd door *het feitelijk, planologisch legaal gebruik voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan*. Op dit uitgangspunt geldt een belangrijke uitzondering volgens de rechtspraak (ABRS 1 september 2021 (zie hierna)), die in dit geval van toepassing is. Binnen het plangebied waren de recreatieparken 'Bona Fide' en 'Karavaan' met receptiegebouw aanwezig. De integrale herontwikkeling van deze twee recreatieparken startte reeds in 2008, toen de plannen kenbaar werden gemaakt tot herontwikkeling (nieuwbouw en modernisering) van dit terrein tot een nieuw recreatiepark, inclusief centrumvoorzieningen. Zie de Ontwikkelingsvisie van januari 2008 (**bijlage 1**) en het Masterplan van juli 2009 (**bijlage 2**). Sinds die tijd is er gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling, waarbij geen nieuwe huurovereenkomsten meer zijn aangegaan. De twee parken zijn ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling uiteindelijk in 2016 volledig geamoveerd.

Uit de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Zandzoom 2019" (ABRS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960) volgt dat in het kader van interne saldering activiteiten meegenomen worden in de referentiesituatie, ook wanneer die beëindigd zijn voor de gehanteerde peildatum (voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan), als onomstotelijk vaststaat dat de activiteiten uitsluitend zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

1. Dat betekent dat uit een schriftelijk stuk, zoals een koopovereenkomst, moet blijken dat de activiteit is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het gaat daarbij om een schriftelijk stuk dat dateert uit de periode dat de activiteit werd beëindigd of daarvoor.
2. Daarnaast moet uitgesloten zijn dat de activiteit sowieso zou zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum.
3. Verder is vereist dat in de periode tussen de beëindiging van de activiteit en de vaststelling van het plan geen andere stikstofveroorzakende activiteiten zijn ontplooid op het desbetreffende perceel. Het is in overeenstemming met de Wnb om een al beëindigde activiteit die aan deze strikte voorwaarden voldoet mee te nemen in de referentiesituatie. Zo overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak expliciet.

Referentiesituatie onderbouwing

Ter toelichting en verduidelijking van de te hanteren referentiesituatie, wordt hieronder op alle drie punten uit deze rechtspraak apart ingegaan. Daarin wordt bij punt 1 ingegaan op de te hanteren referentiedatum voor de referentiesituatie. In Punt 2 wordt nader onderbouwd dat de activiteit voor deze datum niet sowieso beëindigd zou zijn. Bij punt 3 wordt toegelicht dat er tussen de referentiedatum en nu geen stikstofveroorzakende activiteiten zijn ontplooid in het plangebied.

Punt 1: Uit een schriftelijk stuk moet blijken dat de activiteit is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Voor de referentiedatum is aangesloten bij de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Zandzoom 2019" (ABRS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960). Op 24 september 2009 is de huur van de bewoners/recreanten van camping opgezegd per brief door Holding Bona Fide (zie figuur 3).

Wij hebben het voornemen om van Camping Bona Fide een Vakantiepark te maken met Kampeermiddelen, Kampeerhuizen en Centrumvoorzieningen. Derhalve zal de huidige camping gaan verdwijnen.

Figuur 3: Uitsnede opzeggingsbrief 24 september 2009, geanonimiseerd opgenomen in **bijlage 3**.

In de brief naar de bewoners staat dat het voornemen bestaat om een vakantiepark te maken, derhalve zal de huidige camping Bona Fide (zuidelijk deel) verdwijnen. Er wordt verzocht de staanplaats voor 1 november 2010 leeg en

¹ Zie bijvoorbeeld ABRS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71 (Logtsebaan), r.o. 17.2.

schoon op te leveren. Ook is in de brief te lezen dat dit ook geldt voor het noordelijke deel van camping Bona Fide en de Karavaan. Deze delen dienen geheel leeg te zijn per 1 november 2012. Uit het schriftelijke stuk, de brief naar de bewoners blijkt dat de activiteit (recreatieparken) in 2009 is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt (nieuw vakantiepark). De volledige brief is als bijlage 3 bij dit document opgenomen. De referentiedatum is in dit geval 24 september 2009 (schriftelijke opzegging huurovereenkomsten).

Punt 2: Uitgesloten moet zijn dat de activiteit sowieso zou zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum.

De gehanteerde peildatum voor deze ontwikkeling is 24 september 2009. Op het plangebied daarvoor waren de twee recreatieparken 'Karavaan' en 'Bona Fide' aanwezig. Deze recreatieparken waren zeker al in 1995 op het plangebied gevestigd. Er was geen sprake van leegstand, maar van volle recreatieparken met vaste gasten. Er was sprake van een goed en vitaal bedrijf. Dit blijkt eveneens uit de luchtfoto's van 2006 tot en met 2009. Daarin is te zien dat het plangebied volstond. Daarmee is uitgesloten dat de activiteit zou zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum.



Figuur 4: Plangebied tussen 2006 en 2009

Punt 3: Geen andere stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid op het plangebied.

Zoals gesteld is de referentiedatum in dit geval 24 september 2009 (schriftelijke opzegging huurovereenkomsten). Vanaf die datum zijn er geen andere stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid op het plangebied. In 2009 zijn de huurovereenkomsten opgezegd met de huurders van de camping Bona Fide en Karavaan. Tussen 2009 en 2015 zijn de laatste huurders van de recreatieparken vertrokken. Dit is goed te zien op onderstaande luchtfoto's van die tijd. De volle recreatieparken in 2009 zijn elk jaar steeds leger geworden tot en met 2016 waar de laatste huurders vertrokken zijn.



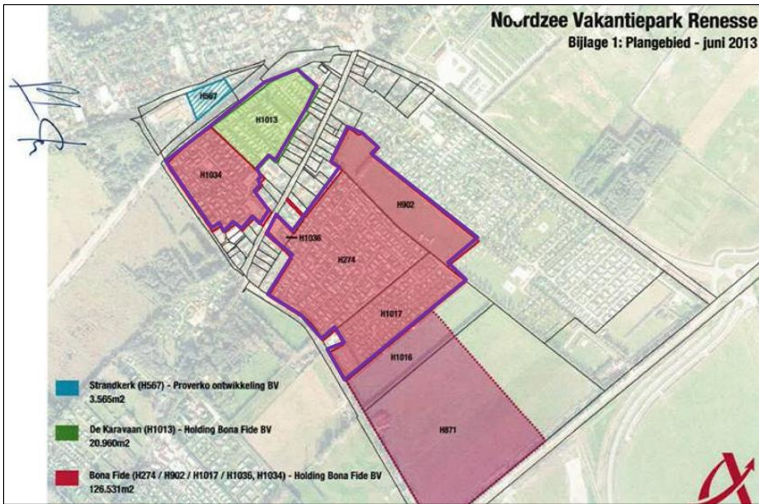
Figuur 5: Plangebied tussen 2009 en 2012



Figuur 6: Plangebied tussen 2013 en 2016

Tussen 2016 en het heden zijn er geen nieuwe stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid op het plangebied. Men is steeds bezig geweest met de ontwikkeling van een vakantiepark op het plangebied, zoals te zien is in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Tijdslijn vanaf referentiedatum tot en met heden

Datum	Toelichting
2012, 20 december	Op 20 december 2012 is een raamovereenkomst gesloten tussen Bouwfonds (met BPD als rechtsopvolger) en Arcus, ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van het project om het nieuwe vakantiepark te realiseren binnen het huidige plangebied dat bestaat uit 'Karavaan' en 'Bona Fide'.
2013, juni	Het plangebied is vervolgens in 2013 aangekocht door de huidige initiatiefnemer met als doel om uitvoering te geven aan de eerdere plannen en het vakantiepark te moderniseren en te ontwikkelen (zie bijlage 4). De grondaankoop ziet toe op alle gronden van het plangebied waarvoor thans het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht (zie figuur 7). Uit de koopovereenkomst tussen Holding Bona Fide B.V. (voormalige eigenaar plangebied) en Bouwfonds Arcus Renesse B.V. (waar het tegenwoordige BPD deel van uitmaakte) blijkt dat het plangebied aangekocht is. Daarin wordt omschreven dat het plangebied aangekocht wordt overwegende dat op grond van de Samenwerkingsovereenkomst de kopers het recht hebben tot het ontwikkelen en realisatie van het in de Samenwerkingsovereenkomst beschreven project.  Figuur 7: Uitsnede grondaankoop gebied (huidig plangebied: paarse contour)
2013	In 2013 is een Samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage 4) afgesloten waarin omschreven staat waarvoor de gronden verworven zijn en wat het doel is. Zoals beschreven is het doel om gezamenlijk recreatief vastgoed te ontwikkelen. Beschreven staat dat het de herontwikkeling betreft van de campingbedrijven Bona Fide en de Karavaan te Renesse tot een nieuw vakantiepark.
2015, 2016	In de jaren tot en met nu zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit doel. Rond 2015-2016 zijn de resterende opstellen gesloopt ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling van het vakantiepark. Daartoe is een stedenbouwkundig plan gemaakt in 2016 en is er contact geweest met de gemeente.
2017, 2018	In 2016 was er onvoldoende animo bij de verkoop waardoor het plan in 2017/2018 herontwikkeld is met inzet op hoge kwaliteit. Daartoe is meerdere malen overleg geweest met de gemeente. In 2019 is het vigerende bestemmingsplan "1e herziening Kop van Schouwen" vastgesteld. Het voorgenomen plan past daar (gelet op de bouwregels) niet binnen.
2020, 2021	Naar aanleiding van het bestemmingsplan is in 2020 overleg geweest met de gemeente en is een principeverzoek ingediend. In juli 2021 is op het plan een positieve grondhouding aangenomen door de gemeente. Daarvoor is een collegebesluit genomen op 29 juni 2021.

Uit de luchtfoto's van 2016 tot en met nu (zie figuren 6 en 7) blijkt ook dat er geen stikstofveroorzakende activiteiten zijn ontplooid. Men was bezig met de realisatie van een nieuw vakantiepark. De luchtfoto's laten zien dat het plangebied tussen die tijd steeds braakliggend was. Tussen 2020 en 2021 is het plangebied in gebruik als grasland, echter is deze in die tijd nooit bemest geweest blijkt uit contact met de gebruiker. Ook is geen sprake van saldering van activiteiten die gebruik maken van overgangsrecht.



Figuur 8: Plangebied tussen 2017 en 2020



Figuur 9: Plangebied tussen 2021 en nu

Referentiesituatie uitgangspunten recreatie eenheden

In de ontwikkelingsvisie 2008 worden de aantallen standsplaatsen genoemd die er op dat moment daadwerkelijk planologisch legaal waren gerealiseerd in het plangebied. Het gaat om 78 permanente standsplaatsen en 33 niet-permanente standsplaatsen (De Karavaan) en 303 permanente standsplaatsen en 116 niet –permanente standsplaatsen (Bona Fide). Totaal aantal feitelijk gerealiseerde permanente standsplaatsen bedraagt 381 eenheden. Het totale aantal gerealiseerde niet-permanente standsplaatsen betreft 149 stuks. Dat maakt een totaal aantal recreatie eenheden van

530 voor De Karavaan en Bona Fide gezamenlijk. Waarvan 72 procent permanente standplaatsen waren en 28 procent niet-permanent.

Vergund en bestemd (sinds 2013: inwerkingtreding bestemmingsplan 'Kop van Schouwen') waren voor de Karavaan: 70 permanente- en 45 niet-permanente standplaatsen (115 standplaatsen in totaal) en voor Bona Fide: 352 permanente- en 100 niet-permanente standplaatsen. Dit betreffen in totaal (De Karavaan en Bona Fide gezamenlijk) 567 vergunde standplaatsen.

In juli 2009 is een masterplan 'Vakantiepark Renesse' opgesteld (zie bijlage 2). Daarin staat beschreven dat er toentertijd 452 standplaatsen waren, waarvan 352 permanent (77 procent) en 100 niet-permanente plaatsen (23 procent). Dit aantal betreft de aantallen vergunde (en planologisch legale) standplaatsen in Bona Fide. Voor Karavaan bevat de Ontwikkelvisie geen verdere toelichting op de aantallen.



Figuur 10: Luchtfoto plangebied 2009 (bron: gemeente Schouwen-Duiveland)

Op de luchtfoto van het plangebied uit 2009 (geleverd door de gemeente Schouwen-Duiveland) zijn het receptiegebouw en in totaal 461 recreatie eenheden te tellen. Dit zijn minder eenheden dan uit de ontwikkelingsvisie januari 2008 (en het masterplan juli 2009) volgt. Zoals op de luchtfoto te zien is, zijn er ook plaatsen leeg. Deze zijn niet meegenomen in de berekening (worst-case). Uitgaande van de minst gunstige verhouding 72-28 tussen permanent en niet-permanente standsplaatsen, wordt voor de referentiesituatie dan (worst case) uitgegaan van in totaal (Karavaan en Bona Fide tezamen) 332 permanente en 129 niet-permanente feitelijke gerealiseerde en planologische legale standsplaatsen. Deze aantallen worden in het vervolg van dit onderzoek als uitgangspunt voor de referentiesituatie in de stikstofberekening genomen. Nu dit aantal ook lager is dan de vergunde situatie, kan deze referentiesituatie zowel voor het bestemmingsplan als voor de vraag of een natuurvergunning nodig is worden gebruikt.

Gasverbruik

Binnen het plangebied zijn de recreatieparken Bon Fide en Karavaan met centrale voorziening (receptiegebouw) verwijderd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Het receptiegebouw en de permanente stacaravans werden op gas verwarmd en er werd op gas gekookt. De niet-permanente plaatsen zijn niet meegenomen in de berekening omdat deze geen continue gasverbruik hebben. Voor het receptiegebouw is uitgegaan van het kengetal uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen – emissiefactoren' voor een vrijstaande woning van 3,0 kg NO_x per jaar. De 332 stacaravans/permanente standplaatsen worden gelijkgesteld aan het kengetal uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen – emissiefactoren' van appartementen. Volgens het kengetal heeft 1 appartement een uitstoot van 1,1 kg NO_x per jaar. Het woonoppervlak van een stacaravan is daarentegen kleiner. Daarom is uitgegaan van 50 procent van de uitstoot (0,55 kg NO_x per jaar). Er moet echter rekening worden gehouden met seizoensbezetting én met het gasverbruik in het seizoen voor de stacaravans. In de zomer is de bezetting hoger maar het gasverbruik verhoudingsgewijs lager en in de winter is het andersom. Uitgegaan is van een bezettingsgraad van 90% (6 maanden) in de zomerperiode en 25% in de winterperiode (6 maanden). Verwacht kan worden dat het gasverbruik in de zomer per permanente standplaats gemiddeld gezien lager is dan in de winter, omdat het in de zomer warmer is. Voor reguliere woningen geldt dat gemiddeld 20% van het gasverbruik in de zomer plaatsvindt en 80% in de winter (energievergelijken.nl). De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Uitgaande van zomergasgebruik van 20% bedraagt het gasverbruik in de zomerperiode:
 $20\% \times \text{bezettingsgraad} = \text{aantal \% van het jaarverbruik}$. Dus bij een bezettingsgraad van 90% is dat 18% ($20\% \times 90\%$) van het theoretisch jaarverbruik.
- Uitgaande van wintergasverbruik van 80% bedraagt het gasverbruik in de winterperiode:
 $80\% \times \text{bezettingsgraad} = \text{aantal \% van het jaarverbruik}$. Dus bij een bezettingsgraad van 25% is dat 20% ($80\% \times 25\%$) van het theoretisch jaarverbruik.

De uitstoot komt hierbij neer voor de zomerperiode ($322 \times 0,55 \times 18\%$) op 31,9 kg NO_x, en voor de winterperiode ($322 \times 0,55 \times 20\%$) op 35,42 kg NO_x. De totale uitstoot bedraagt 67,3 kg NO_x per jaar.

In het voorgenomen plan komt deze uitstoot niet terug. Zie hierna onder het kopje 'gebruiksfasen'.

Verkeersgeneratie

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft uitgesproken om een eenduidig systeem te willen hanteren waarmee de parkeernorm en verkeersgeneratie eenvoudig te berekenen is. Dit is uiteengezet in het beleid 'Wijziging document regelgeving Agenda Toerisme 2018-2026: kengetallen parkeren en verkeer' uit mei 2020. De CROW-publicaties maken gebruik van een grove categorisering. In de gemeente Schouwen-Duiveland zijn er daarnaast een groot aantal recreatieve verblijfsfuncties die niet binnen de categorisering van het CROW passen. Om meer maatwerk te bieden is gekozen om de parkeernorm en bijbehorende verkeersgeneratie per recreatieve eenheid los te laten. Hiervoor in de plaats wordt het aantal parkeerplaatsen en de bijbehorende verkeersgeneratie per slaapplek bepaald. Op deze manier creëer je de mogelijkheid voor meer maatwerk. Voor alle recreatieve eenheden wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken en een verkeersgeneratie van 2,2 mvt/etmaal per parkeerplaats. Dit geldt voor alle verschillende typen verblijfsrecreatie m.u.v. hotels.

Van de 461 standplaatsen waren 332 permanente standplaatsen voor stacaravans met parkeerplaats aanwezig. De overige 129 plaatsen waren niet-permanente toeristische standplaatsen. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat er per stacaravan of toeristische standplaats gemiddeld 4 slaapplekken aanwezig waren. Het receptiegebouw was ondersteunend bij de recreatieparken en is uitsluitend gebruikt door de bezoekers van de recreatieparken. Het had geen eigen verkeersgeneratie. Hieronder is de verkeersgeneratie op basis van het beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland weergegeven.

Tabel 1: Verkeersgeneratie referentiesituatie (per etmaal)

Type woning	Aantal	Slaapplekken	Parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie
		4 per eenheid	1 per 3 slaapplekken	2,2 mvt per parkeerplaats
Stacaravans	332	1.328	443	975
Toeristische standplaatsen	129	516	172	379
Totale verkeersgeneratie per etmaal				1.354

De ontwikkeling heeft een totale extra verkeersgeneratie van 1.354 motorvoertuigen per etmaal, dat zijn 494.210 motorvoertuigen per jaar. Voor de verdeling tussen de verschillende voertuigtypen is aangenomen dat 98%, 1,5% en

0,5% uit respectievelijk licht, middelzwaar en zwaar verkeer bestaat. Dit komt neer op worstcase circa 3 vrachtwagens per dag voor onder andere de levering en afhalen van goederen én afhalen van afval. Onderstaande verkeersverdeling is afgerond naar boven op hele voertuigen.

Tabel 2: Vervoersverdeling referentiesituatie (per jaar)

Totaal	Licht verkeer	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
494.210	484.326	7.413	2.471

Realisatiefase

Op 9 maart 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering door de 1^e kamer aangenomen. Deze wet met bijbehorende AMvB, die op 1 juli 2021 van kracht is geworden, voorziet in een vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector, zoals slopen en bouwen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor een tijdelijke stikstofdepositie moeten bij de beoordeling of een natuurvergunning nodig is, buiten beschouwing worden gelaten (zie art. 2.9a Wnb en art. 2.5 Besluit natuurbescherming).

Ook voor de plantoets is deze wetswijziging (met ecologische onderbouwing van de minister) relevant. Zo volgt uit paragraaf 5.4 uit de Nota van Toelichting bij het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering dat de partiële vrijstelling gebruikt kan worden bij het vaststellen van bestemmingsplannen:

“Deze partiële vrijstelling kan ook helpen bij het vaststellen van bestemmingsplannen door gemeenten. Als het bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld. Als gevolg daarvan kan bij de beschouwing van de stikstofemissies wat betreft de bouwfase gebruik worden gemaakt van de onderbouwing in de toelichting van het besluit.”

Voor de tijdelijke emissies uit de aanlegfase wordt om die reden verwezen naar de ministeriele onderbouwing, waaruit volgt dat die emissie niet tot significante gevolgen kunnen leiden. Daarom is ten behoeve van dit voornemen voor wat betreft stikstofdepositie uitsluitend de gebruiksfase onderzocht.

Gebruiksfase

De ontwikkeling betreft 285 recreatiewoningen (inclusief ondersteunend centrumgebouw) met in totaal maximaal 1.850 slaapplekken. De bebouwing, inclusief de centrumvoorziening, wordt aardgasloos verwarmd (zonder uitstoot van stikstof). Daarom is uitsluitend met emissie van verkeersstromen gerekend. Het centrumgebouw is een ondersteunende functie bij het recreatiepark en zal uitsluitend gebruikt worden door de bezoekers van het recreatiepark. Het heeft geen eigen verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie ten gevolge van de recreatiewoningen is bepaald op basis van het gemeentelijke beleid ‘Wijziging document regelgeving Agenda Toerisme 2018-2026: kengetallen parkeren en verkeer’ uit mei 2020. Hieronder is de verkeersgeneratie op basis van het beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland weergegeven.

Tabel 3: Verkeersgeneratie gebruiksfase

Type woning	Aantal	Slaapplekken	Parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie
		<i>divers programma</i>	<i>1 per 3 slaapplekken</i>	<i>2,2 mvt per parkeerplaats</i>
Recreatiewoningen	285	1.850	617	1.358
Totaal maximaal aantal slaapplekken				1.358

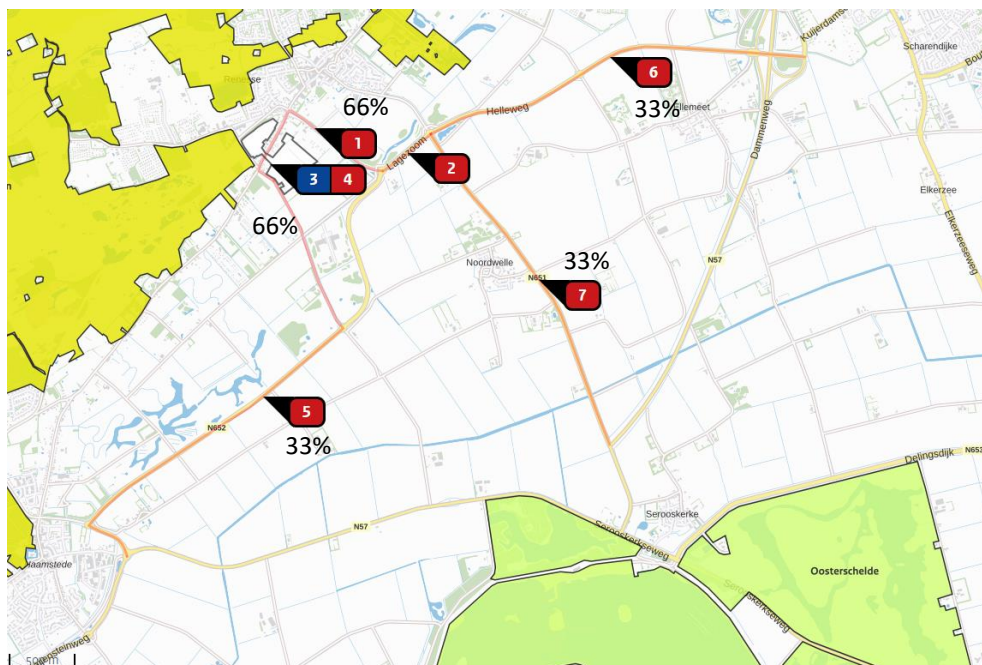
De ontwikkeling heeft een totale extra verkeersgeneratie van 1.358 motorvoertuigen per etmaal, dat zijn 495.670 motorvoertuigen per jaar. Voor de verdeling tussen de verschillende voertuigtypen is aangenomen dat 98%, 1,5% en 0,5% uit respectievelijk licht, middelzwaar en zwaar verkeer bestaat. Dit komt neer op worstcase circa 3 vrachtwagens per dag voor onder andere de levering en afhalen van goederen én afhalen van afval. Onderstaande verkeersverdeling is afgerond naar boven op hele voertuigen.

Tabel 4: Vervoersverdeling gebruiksfase (per jaar)

Totaal	Licht verkeer	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
495.670	485.757	7.435	2.478

Vervoersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is gemodelleerd vanaf het plangebied richting drie wegen naar de N57 toe. Richting het noorden en oosten gaat 66,6% van het verkeer via de Hogezoom, de Roelandsweg en de Lagezoom tot en met de rotonde met de N651. Vanaf de rotonde gaat 33,3% van het verkeer naar het noorden via de Helleweg tot en met de rotonde en aansluiting met de N57. De andere 33,3% gaat richting het oosten vanaf de rotonde via de N651 tot en met de aansluiting met de N57. De overige 33,3% gaat richting het zuiden via de Kooijmansweg en de N652 richting tot en met de rotonde met de N57. De N57 vormt de aansluiting op regionale doorgaande verbindingen. Er kan van uitgegaan worden dat de toename aan verkeer over de lengte van deze routes (meer dan 4,5 kilometer) op de maximale snelheid is gekomen. Een rotonde is daarnaast een natuurlijk rij- en stoppunt voor al het verkeer. De toename aan verkeer zal vanwege bovenstaande én de verwatering van het verkeer en de ruime modellering van het verkeer bij de rotondes opgegaan zijn in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenoemde ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer. In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer (bron: BIJ12, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2021). Volgens verkeerscijfers van de Provincie Zeeland (bron: <https://www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/verkeerscijfers>) heeft de N57 een verkeersintensiteit van tussen de 6.591 en 9.590 motorvoertuigen per etmaal in de omgeving van het plangebied. Gemiddeld gezien zijn dit 8.091 motorvoertuigen per etmaal. Vanaf de aansluitingen met de N57 zal het in noordelijke en zuidelijke richting verplaatsen. Dat is een toename van 221,81 motorvoertuigen per etmaal per richting. Dat is een toename van circa 2,7 procent (zonder rekening te houden met saldering (aantallen motorvoertuigbewegingen in de referentiesituatie)).

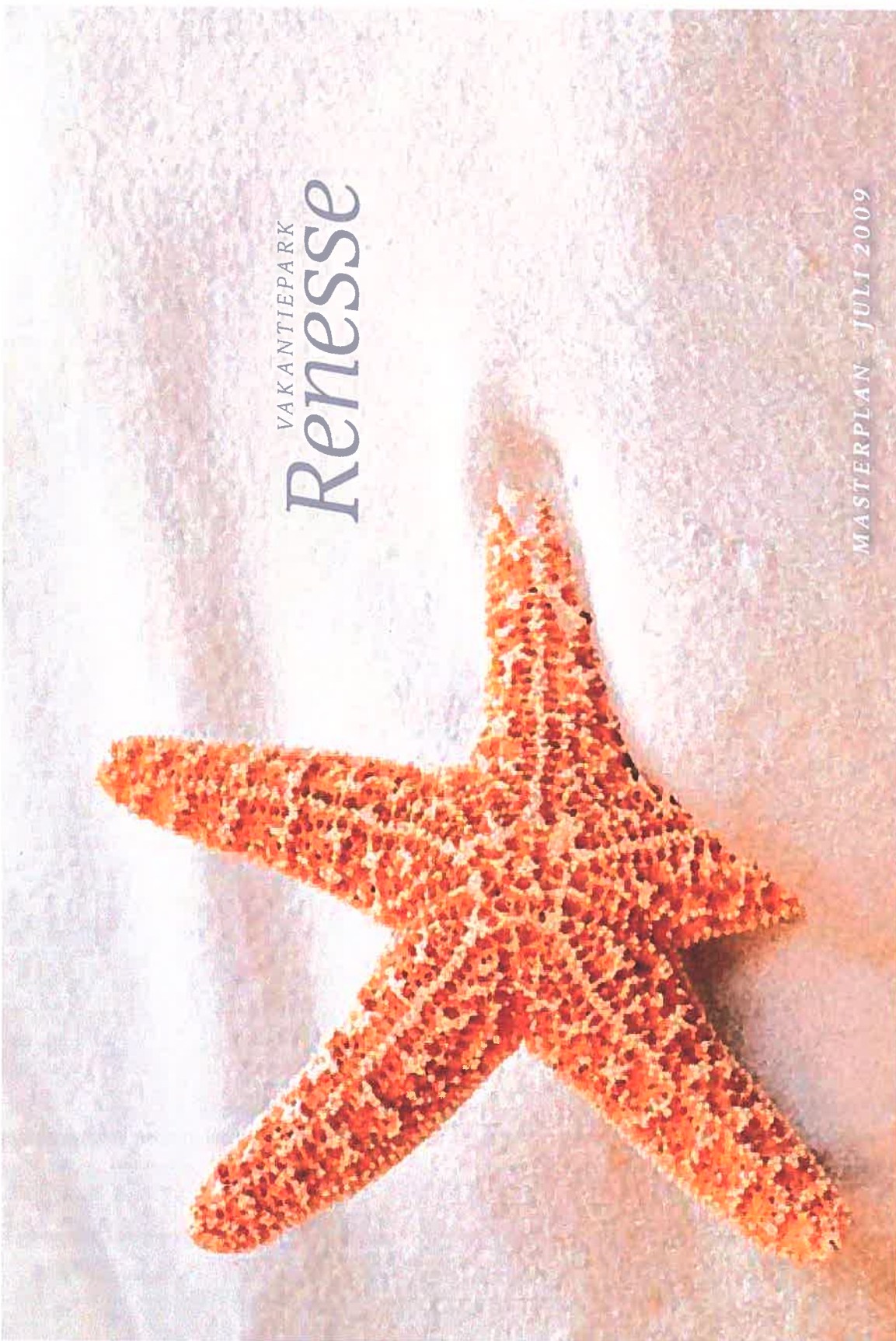


Figuur 11: Verkeersafwikkeling

BEREKENINGSMETHODEN EN CONCLUSIE

In het kader van de voorgenoemde ontwikkeling is een verschilberekening uitgevoerd tussen de referentiesituatie en de gebruiksfase. De berekende stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De grootste afname van berekende stikstofdepositie is zelfs 0,61 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Kop van Schouwen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat op voorhand er geen significante (negatieve) gevolgen zijn voor de beschermde habitats in de Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming (art. 2.7 lid 1 Wnb) staat niet aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg. Nu de gehanteerde feitelijke situatie als referentiesituatie in deze berekening ook lager is dan de vergunde situatie (referentiesituatie voor de natuurvergunning) geldt voor wat betreft stikstof er ook geen natuurvergunningplicht.







VAKANTIEPARK
Renese





Inhoudsopgave

01. Inleiding	7	11. Sport & spelvoorzieningen	35
02. Partijen	9	12. Water	37
03. Renesse	13	13. Landschappelijke inpassing	39
04. Huidige situatie	15	14. Beeldkwaliteit	41
05. Trends en ontwikkelingen in verblijfsrecreatie	17	15. Centrumvoorziening	45
06. Toeristische activiteiten in de omgeving	21	16. Terreininrichting en thematisering	47
07. Beleid	25	17. Themagebied 'tuinen'	51
08. Vakantiepark Renesse	27	18. Themagebied 'fruitgaard'	55
09. Infrastructuur & stedenbouw	31	19. Bedrijfsmatige exploitatie	59
10. Parkeren & brandveiligheid	33	Colofon en disclaimer	61





01. Inleiding

Sinds april 2009 is Euro Investors III BV eigenaar van de campings Bonafide en De Karavaan te Renesse. Deze camping, direct grenzend aan de kern Renesse bevat momenteel 452 standplaatsen, waarvan 352 permanente plaatsen en 100 toeristische plaatsen. Een deel van de gronden ten zuiden van deze camping zal nog van de gemeente worden aangekocht en worden betrokken in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Momenteel wordt met de gemeente gesproken over de verdere planuitwerking en benodigde procedures ten behoeve van de herontwikkeling van deze camping.

De camping is gelegen aan de zuidzijde van de kern Renesse op loopafstand van de dorpskern. Renesse is één van de drie écht van oudsher bekende badplaatsen in Zeeland. De andere twee zijn Domburg en Cadzand-Bad. De laatste jaren is hard gewerkt aan de omvorming van Renesse tot een echte familie badplaats, wat zeer goed is gelukt. Naast een bruisende toeristische kern heeft Renesse prachtige stranden. Circa 10 jaar geleden is men

gestart met het teruggeven van land aan de natuur. Een groot aantal kampeerbedrijven zijn uit de duinen gehaald (verplaatst) waarbij de resterende gronden zijn omgevormd tot natuurgebied. Zelfs de oude verbindingsweg tussen Renesse en Burgh-Haamstede (Vroonweg) is verwijderd, teruggegeven aan de natuur en op een meer oostelijke plek vernieuwd aangelegd.

In de nu voorliggende planvisie wordt een toelichting gegeven op de gewenste herontwikkeling van camping Bonafide tot vakantiepark Renesse alsmede de beoogde ruimtelijke kwaliteit.





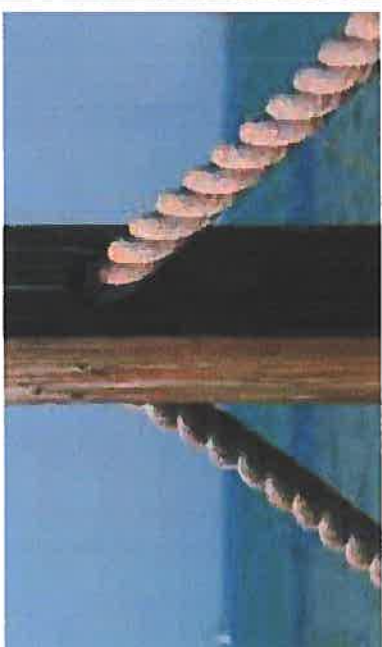
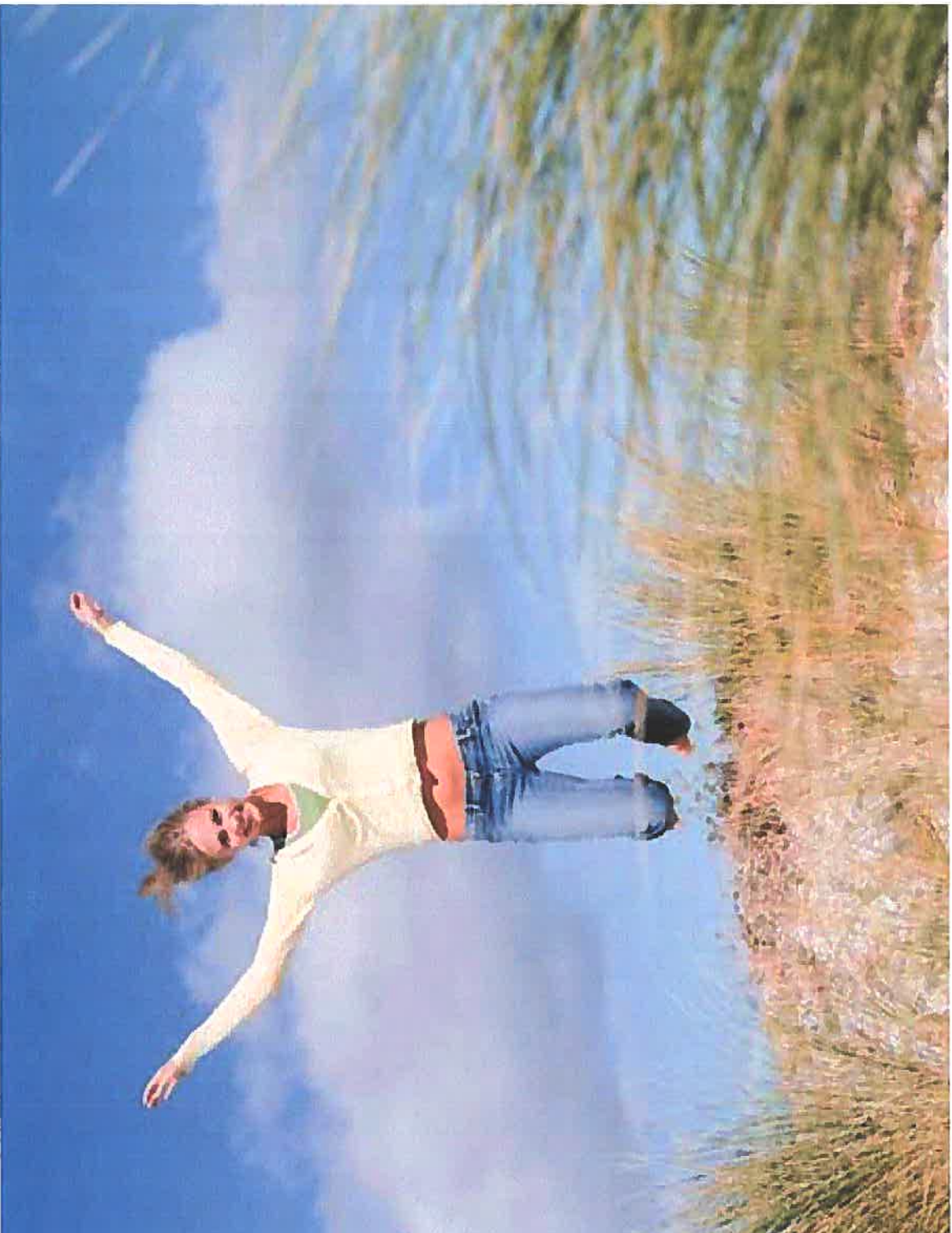
02. Partijen

Euro Investors III BV is een samenwerking van Herikerberg Vastgoed BV uit Enschede en Arcus Projectontwikkeling BV uit Middelburg.

Herikerberg Vastgoed BV

Herikerberg Vastgoed is gespecialiseerd in het ontwikkelen van hoogwaardige vakantieprojecten in Europa. De organisatie is enkele jaren geleden voortgekomen uit een solide fundament van meer dan een halve eeuw ervaring in onroerend goed en marktkennis van de recreatiebranche. Gedrevenheid, flexibiliteit en korte directe lijnen zijn kenmerken van onze kleine organisatie die een plezierige samenwerking heeft met professionele projectpartners welke snel en vakkundig kunnen inspelen op de actuele marktomstandigheden. Gezamenlijk succesvolle projecten ontwikkelen waarbij kwaliteit, duurzaamheid en bovenal een goed gevoel essentieel zijn. Herikerberg Vastgoed blijft betrokken bij de exploitatie mede om met de aanwezige expertise de continuïteit en kwaliteit van de projecten naar de toekomst te waarborgen.







Arcus Projectontwikkeling B.V.

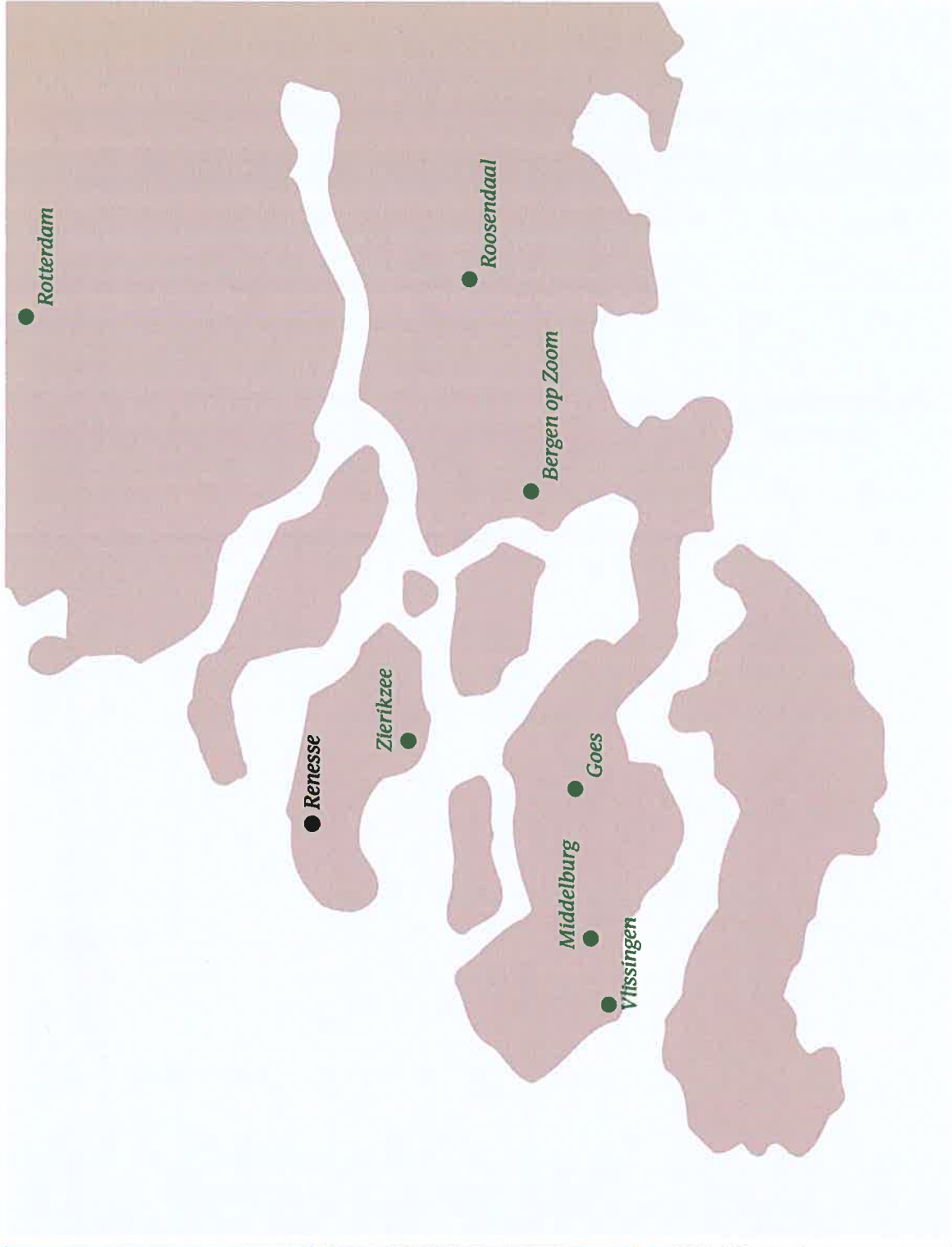
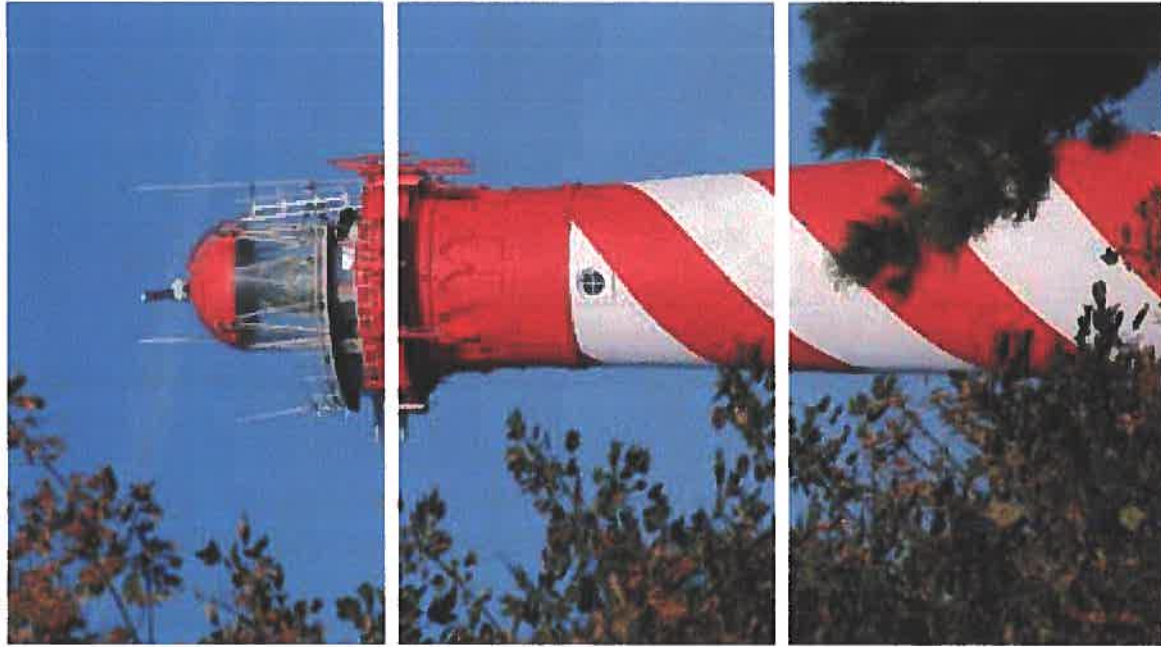
Arcus Projectontwikkeling B.V. is oorspronkelijk gestart als ontwikkelaar van regulier vastgoed. Zij opereert als zelfstandig vastgoedontwikkelaar en ontwikkelt nu zowel commercieel, recreatief, regulier en medisch onroerend goed.

Mede als gevolg van haar rol als 'first supplier' van Roompot Vakanties heeft zij in de afgelopen jaren een zeer sterke groei doorgemaakt. Momenteel zijn circa 50 projecten in voorbereiding of realisatie. Binnen de vastgoedontwikkeling ziet zij de ontwikkeling van recreatief vastgoed (hoogwaardige recreatieparken) als specialisatie, die het grootste deel van haar werkzaamheden omvat. Bij de ontwikkeling van nieuwe recreatieprojecten verzorgt zij het gehele plan-vorming- en realisatietraject van initiatief tot ingebruikname.

Arcus heeft tevens diverse medische voorzieningen ontwikkeld: door de realisering van speciale voorzieningen op een aantal vakantieparken en door nauw samen te werken met (para)

medische instellingen en doelgroepgerichte organisaties, wordt er alles aan gedaan om mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben een zo plezierig mogelijk verblijf aan te bieden.





03. Renesse

Het dorp Renesse ligt aan de westkust van het eiland Schouwen-Duiveland en is een erg populaire vakantieplaats. Het inwoneraantal is slechts 1.400, een klein dorpje. In de drukste weken van het zomerseizoen komen daar zo'n 75.000 verblijvende bezoekers bij. Tel daar de "dagjesmensen" bij op en het mag duidelijk zijn dat Renesse alles in zich heeft om haar bezoekers een fijne tijd te bezorgen. De omgeving werkt daar goed aan mee. Renesse ligt in een gebied met bos, duin, polder en natuurlijk strand, veel strand. Zowel de Noordzee als het Grevelingenmeer liggen op zeer korte afstand.

Een verblijf in Renesse kan op vele manieren ingevuld worden. Het dorp zelf bruist van de activiteiten en alle mogelijke vormen van verblijfsrecreatie zijn hier te vinden. Schouwen-Duiveland is het meest noordelijke (voormalige) eiland van Zeeland. Er zijn volop mogelijkheden om vanuit Renesse dagtrips te maken in de omgeving. Vanwege de centrale ligging is Renesse een uitstekende uitvalsbasis voor een dagtocht naar omliggende dorpen en steden zoals Burgh-Haamstede en Zierikzee. Al deze plaatsen hebben hun bezienswaardigheden en zijn per auto binnen 20 minuten te

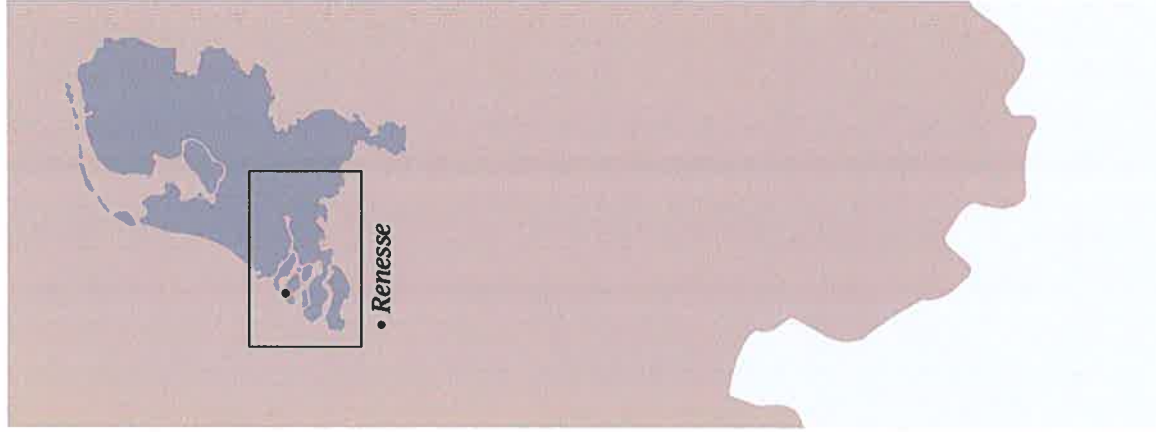
bereiken. Ook op de fiets is veel te doen. De wegen zijn uitstekend en echt verdwalen is in het vlakke land niet mogelijk.

Burgh-Haamstede

De twee vroegere aparte kernen Renesse en Burgh-Haamstede zijn inmiddels in elkaar gegroeid. Na Renesse is Burgh-Haamstede de tweede toeristenplaats op het eiland met meer de nadruk op rust en natuur. Ook Burgh-Haamstede ligt net als Renesse tegen de duinen aan en ook hier kunt u op verschillende plaatsen het strand op. De nadruk ligt op rust en natuurschoon.

Zierikzee

In deze stad wonen zo'n 11.000 mensen, een derde van de totale eilandbevolking. De centrumstad van het eiland kan zich met recht een monumenten-stad noemen. Ruim 700 monumenten zorgen ervoor dat u met een klein beetje fantasie honderden jaren terug gaat in de tijd. Diverse musea en zeer fraaie havens trekken jaarlijks vele duizenden bezoekers. Het voormalige stadhuis, de prachtige toegangspoorten en de enorme St. Lievens Monstertoren uit 1454 zijn allemaal een bezoek meer dan waard.







04. *Huidige situatie*

Sinds geruime tijd is camping Bonafide in gebruik als recreatiepark, welk gebruik tot op heden voortduurt. De 452 standplaatsen, waarvan 352 permanente standplaatsen groten-deels ingevuld met stacaravans welke overwegend in verouderde staat zijn. Op het terrein bevinden zich verder een receptiegebouw, sanitaire gebouwen en enkele sport- en speelplaatsen. Ook de ruimtelijke kwaliteit van deze camping, welke zich typeert als een 'hagencamping' kan nog aanzienlijk worden verbeterd.



05. Trends en ontwikkelingen in verblijfsrecreatie

Wanneer men kijkt naar het aanbod van het toeristisch recreatief product in Nederland dan zien wij een aantal ontwikkelingen. Op een aantal plaatsen in de provincie zijn de veelbesproken en nodige kwaliteitsverbeteringen in gang gezet en of doorgevoerd. Dit is noodzakelijk om de provincie recreatief aantrekkelijk te houden en eventueel te versterken. De verblijfsrecreatieve markt is zeer dynamisch en de overheden en de ondernemers zullen constant vernieuwend moeten optreden indien men aan de marktvraag wil kunnen voldoen. De huidige veranderende marktvraag vraagt steeds meer om luxe en maatwerkoplossingen.

Kamperen

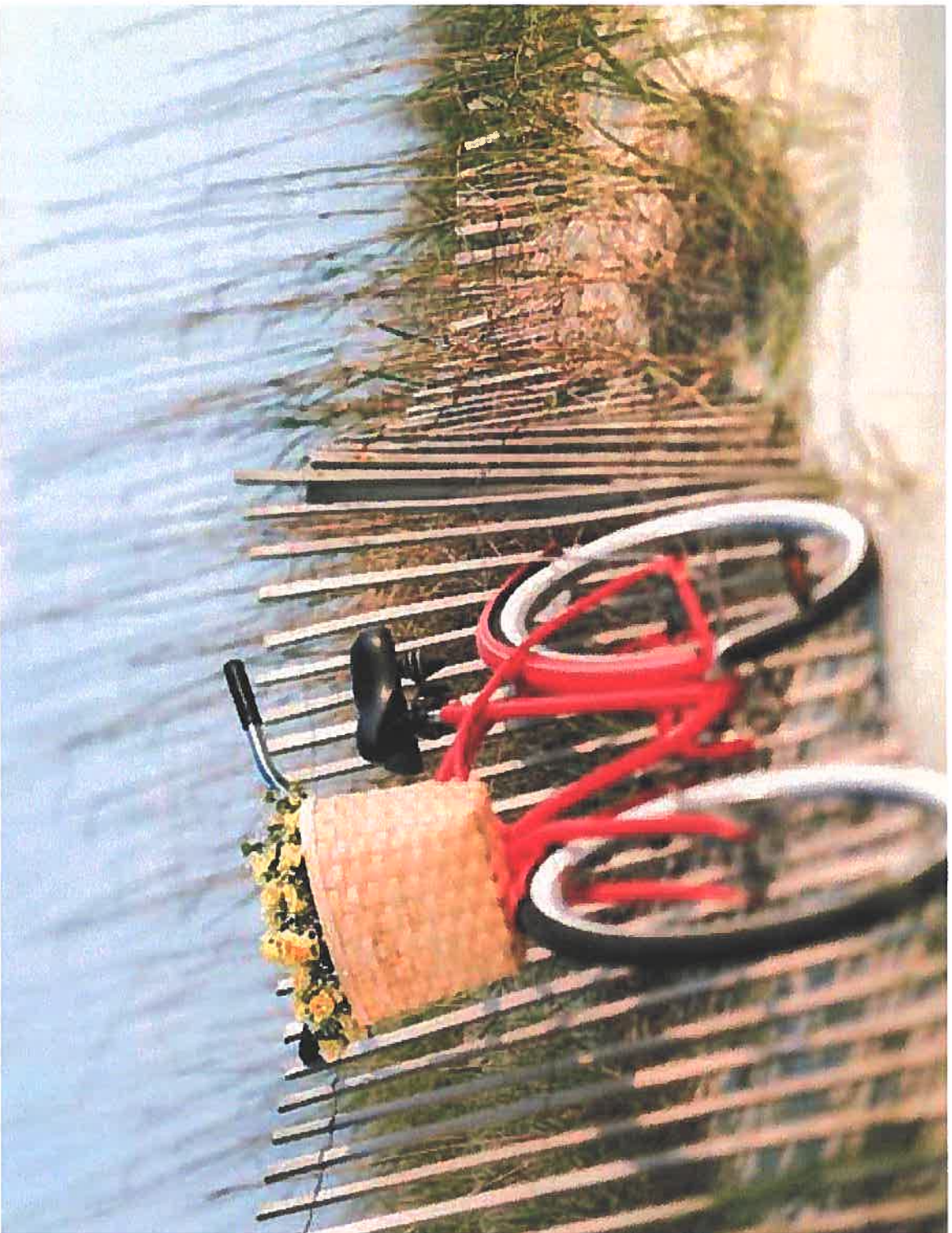
Kenmerkend is de wijziging in het toeristisch product, als gevolg van de gewijzigde marktvraag. Bijvoorbeeld, om bij te blijven in de hedendaagse tijd is het noodzakelijk dat de campings aanzienlijke kwaliteitsverbeteringen ondergaan. Onderzoek van NBTC-NIPO Research toont aan dat het 'eenvoudig' kamperen hard achter-

uit loopt en de markt vraagt om een product welke past bij de huidige tijd. De belangrijkste reden om niet te willen kamperen is 'te veel behelpen' en een toenemende vraag naar luxe, comfort en beleving.

Kortere vakanties

Vakanties zijn nu steeds korter en vaker ten opzichte van de langere en meer seizoensgebonden vakanties van enkele decennia geleden. Steeds meer gezinnen brengen daarnaast hun vakantie door in eigen land. Jaarond exploitaties zijn noodzakelijk omdat de toeristen minder in pieken komen maar meer gespreid. Het gedurende het jaar gespreid op vakantie gaan stelt andere eisen aan de beschikbare accommodaties.







Vergrijzing

Een andere trend in onze maatschappij is vergrijzing. Deze huidige generatie ouderen gaat vaak op vakantie, waar de generatie daarvoor dit niet deed. Ze zijn niet gebonden aan tijdvakken maar kunnen meestal gaan en staan wanneer men wil. Toch wensen zij een zeker verzorgingsniveau. Niet alleen in de vorm van luxe accommodaties maar ook uitgebreide voorzieningen. Deze doelgroep is onder te verdelen in een aantal categorieën. De meer avontuurlijke mensen die (indien nodig) hun bezittingen verkopen en met een camper Europa rondtrekken of de (vaak) iets meer vermogende mensen die elders een woning of appartement aankopen en daar regelmatig verblijven. De laatste jaren breekt men met de trend om uitsluitend naar het zuiden van Europa te gaan. Een niet onbelangrijk deel kiest er vaker voor om in Nederland een tweede woning te kopen en daar met bijvoorbeeld de kleinkinderen regelmatig te recreëren.

Vakanties in eigen land

Vakantieparken met luxe recreatieverblijven welke tevens beschikbaar zijn voor eigen gebruik en waar alle voorzieningen die men wenst aanwezig zijn, bestaat niet of nauwelijks in Zeeland. De afgelopen maanden hebben de grotere vakantieparken in Nederland ondervonden dat hoewel er sprake is van een economische crisis er, meer dan vorige jaren, veel bungalowvakanties worden geboekt. Een verklaring hiervoor kan zijn dat veel mensen in deze tijd sneller kiezen voor een vakantie in eigen land. Daarbij is het wel zo dat er nog steeds een dalende trend valt waar te nemen met betrekking tot kamperen.





06. Toeristische activiteiten in de omgeving



Renesse

Schouwen-Duiveland, het meest noordelijk gelegen eiland van Zeeland heeft schitterende stranden, kilometers lang. Aangrenzend hieraan een uniek duingebied met daarin een van de grootste bossen van Zeeland. Schouwen-Duiveland telt tevens de meeste zonuren van Nederland. Achter de duinen vind je tal van levendige stadjes en karakteristieke dorpen met ieder hun eigen identiteit. Zo is een dagtocht naar Zierikzee bijvoorbeeld een aanrader. Naast talloze mogelijkheden voor vermaak en ontspanning vind je hier tevens nog de rust en de ruimte van weleer. Een van de mooiste badplaatsen op dit eiland is Renesse. Renesse is een badplaats, waar jong en oud zich thuis voelen. Renesse ligt centraal aan de lange strook Noordzeestrand die Schouwen-Duiveland heeft. De stranden zijn breed, schoon en zijn opgedeeld in verschillende typen. Zo zijn er familiestranden, natuurstranden, (water)sportstranden en mogelijkheden voor extreme sporten.

Activiteiten

Renesse staat bekend als een dorp waar voor ieder iets te doen en te vinden is. Tal van restaurants, cafés, disco's, terrassen, winkels en andere bedrijven dragen ertoe bij dat het dorp leeft. "Kijken en bekeken worden" is een veelgehoorde kreet. Renesse is dus een toeristendorp voor iedereen. Zowel in de zomer als in de winter, de herfst als in het voorjaar. Behalve het uitgaansleven worden er volop activiteiten georganiseerd voor jong en oud met veel aandacht voor de kinderen. Bijzonder populair zijn de markten. Allereerst is er de weekmarkt, iedere woensdag van 08:00 uur tot ongeveer 13:00 uur (medio mei tot eind september). Deze markt is een trekspleister voor zowel de toerist als de bewoners en biedt het gebruikelijke marktaanbod van (vers)producten, aangevuld met meer toeristische artikelen. Verder worden diverse extra (avond) markten georganiseerd waarop veel stands staan met toeristische producten en demonstraties. Vooral de nachtmarkten, deze duren tot middernacht, worden enorm druk bezocht.



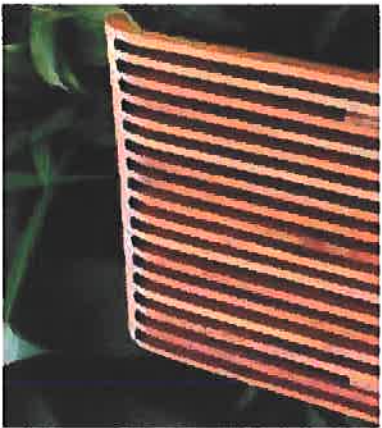


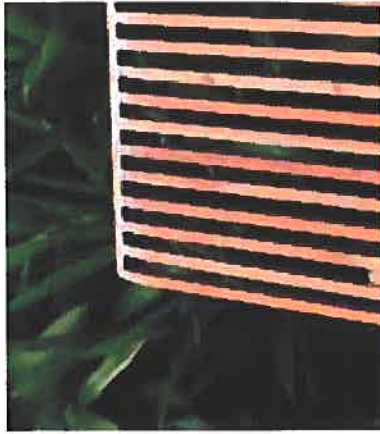
Stranden

In Zeeland is de kust nooit ver weg, dat kan ook bijna niet met zo'n 650 kilometer aan kustlijn langs zee en zeearmen. Bij die lange, ongerepte zeekustlijn horen ook prachtig brede stranden, doorsneden door de regelmatige cadans van de kenmerkende Zeeuwse houten paalhoofden. De kust van Zeeland is ongerept. De enige 'hoogbouw' die je er vindt, zijn de duinen die soms steil van het strand oprijzen als een buffer tegen de zee. De Zeeuwse stranden verschillen per gebied. Maar één ding hebben ze allemaal gemeen: ze zijn al jaren de schoonste van Nederland én ze hebben de meeste zonuren. Voor iedereen heeft de kust van Zeeland wat te bieden. In elk seizoen kun je lekker uitwaaien langs de vloedlijn. Hou je van de natuur, dan kun je fantastisch wandelen langs en door de duinen, bijzondere planten zien en vogels spotten. Schelpen zoeken en een fraai zandkasteel bouwen, horen natuurlijk bij het strand, daar doet iedereen aan mee.

Culinair

Voor veel mensen is het zo dat het 'niet zelf koken' een grote bijdrage levert aan het vakantiegevoel. Bij dit vakantiegevoel past het om lekker aan te schuiven in een pannenkoekhuis, een restaurant of eetcafé. Hier kunt u proeven van tal van Zeeuwse specialiteiten zoals mosselen, Zeeuwse oesters en de kleine kruidkels. In Renesse zal het geen probleem zijn om de eetgelegenheid van uw keuze te vinden, want in elke prijscategorie, en van Grieks tot Zeeuws, Renesse heeft het allemaal.



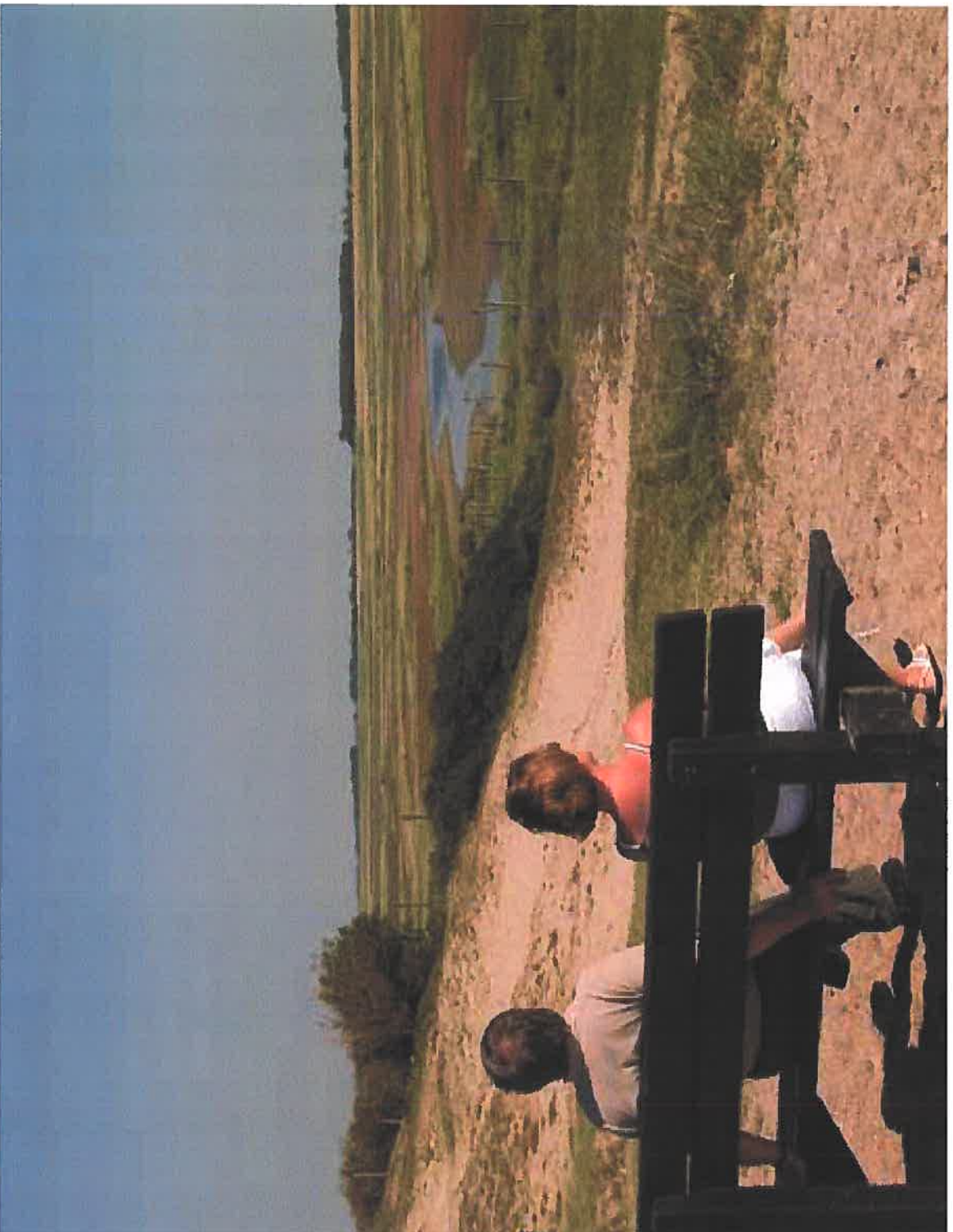


07. Beleid

In het vigerende bestemmingsplan Lagezoom van 10 juni 1991 hebben de gronden voor de toekomstige ontwikkelingen een aantal bestemmingen. Namelijk RVk (verblijfsrecreatie – kampeerterrein), RVd (dienstverlening en beheer), A (agrarische doeleinden) en G (groenvoorzieningen). Het grootste deel van de nieuwe ontwikkeling bestaat de gronden welke momenteel beschikken over de bestemming RVk. Deze gronden zijn bestemd voor permanente en niet-permanente standplaatsen alsmede voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie zoals speelvoorzieningen, tennisbanen of zwembaden. Recreatieverblijven volgens de wensen en eisen van de tegenwoordige recreant vallen niet onder de definitie kampeermiddelen en kunnen dus binnen het vigerend beleid niet kunnen worden gerealiseerd. Momenteel zijn op camping Bonafide 352 standplaatsen vergund waarvan één zomerhuis.

Om op deze locatie, en de aangrenzende gronden, de gewenste nieuwe ontwikkeling te kunnen realiseren zal samen met de

gemeente een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In de op 26 februari 2009 door de gemeente vastgestelde Nota Kamperen d.d. 29 maart 2007 worden de kaders bepaald waarbinnen de recreatiesector kan werken aan de ontwikkeling van het toeristisch product. In de Nota Kamperen worden onder andere kaders aangegeven voor een goede landschappelijke inpassing, brandveiligheid en standplaatsgrootte. Deze kaders dienen zoveel als mogelijk in het nieuw op te stellen stedenbouwkundig plan worden verwerkt.





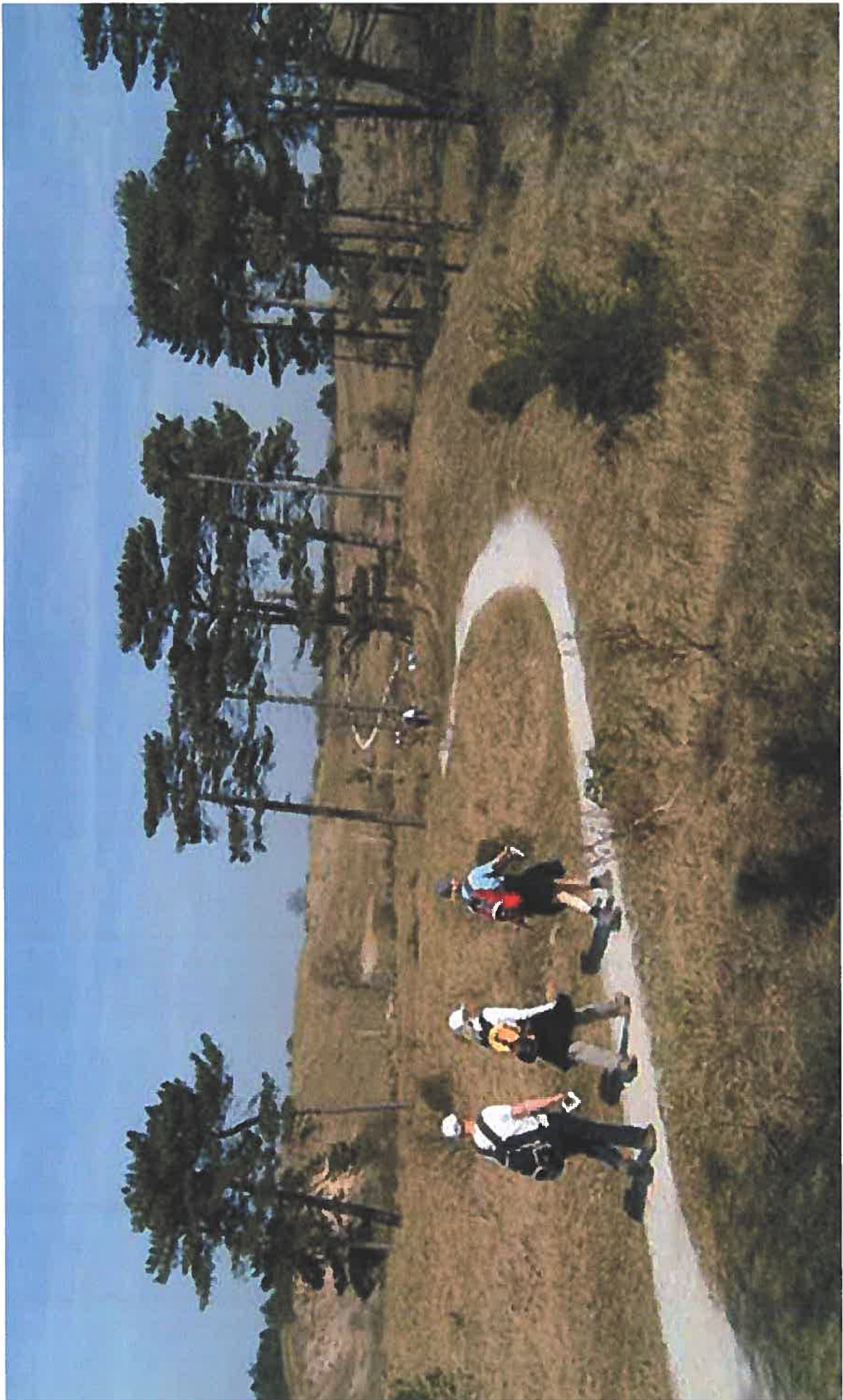
08. Vakantiepark Renesse

In samenhang met het gevraagde programma bestaande uit 350 luxe chalets en recreatiewoningen (kampeer-middel + kampeerhuizen) en een centrumvoorziening, is gezocht naar een stedenbouwkundige invulling. Teneinde een zo breed mogelijke doelgroep aan te spreken is het verstandig een variatie aan bungalowtypen te realiseren. Er wordt een gevarieerd programma gerealiseerd van luxe chalets variërend in grootte van een 4-persoons tot een 6-persoons recreatiewoning.

In deze planvisie wordt enerzijds aangesloten op de sfeer van de duinen, waarbij middels geringe hoogteverschillen in het terrein, helmgras, duinroos en bijvoorbeeld basaltelementen een sfeervolle setting voor de verblijven wordt gerealiseerd. Deze 'kamers' in duinsetting worden anderzijds afgewisseld met meer groene gebieden die aansluiten bij het karakter van fruitgaarden, met hagen en fruitbomen etc.

De hoofdentree van het park aan de Hogezoom blijft behouden op haar huidige locatie. Direct bij de entree van het park wordt een centrumvoorziening van circa 800 m² gesitueerd. Het park is voorzien van een rondweg van waaruit hofjes worden ontsloten. De recreatieverblijven zijn zoveel als mogelijk in deze hofjes gesitueerd. Op diverse plaatsen in het plan worden containerplaatsen en speelplaatsen opgenomen. Binnen het plan zelf is ruimte om voldoende om de wettelijke benodigde waterberging te creëren.

Naaft een kleine algemene parkeerplaats nabij de centrumvoorziening wordt voor iedere bungalow voldoende parkeerruimte op de eigen kavel voorzien, waarbij bij een kampeerhuis minimaal twee parkeerplaatsen worden opgenomen. Aan de westzijde van het plan wordt een fietspad opgenomen welke aansluit op de Hogezoom.





Programma op hoofdlijnen:

Kampeermiddelen

- 300 stuks kampeermiddelen, variërend van circa 40 tot maximaal 55 m².
- Een kampeermiddel is maximaal 4,5 meter breed, 4 meter hoog (vanaf maalveld) en heeft een oppervlak van maximaal 55 m².
- In het vervolg van deze visie aangeduid als chalet.

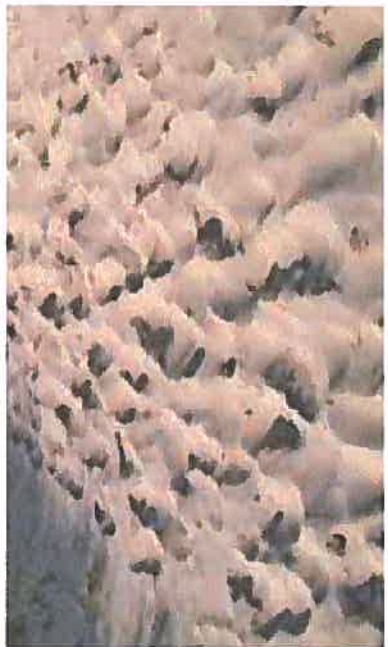
Kampeershuis

- 50 kampeerhuizen, op maximaal 30% van het vergunde aantal permanente standplaatsen mag een bouwwerk gerealiseerd worden, met een maximum van 50 bouwwerken in totaal.
- Eenvoudig bouwwerk tot maximaal 75 m² bij 3,5 meter hoog óf maximaal 5 meter hoog bij een inhoud van maximaal 250 m³.
- Per kampeerhuis 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- In het vervolg van deze visie aangeduid als recreatiewoning.

Bijgebouw

- Op iedere kavel is een bijgebouw toegestaan van maximaal 6 m² en maximaal 3 meter hoog, mogelijk worden deze optioneel aan kopers van een object aangeboden.

CONCEPT



09. Infrastructuur & stedenbouw

Het park krijgt zijn hoofdentree op de locatie van de huidige entreegelegen aan de Hogezoom. De infrastructuur in het recreatiepark kenmerkt zich door een ringweg die wordt ontsloten vanaf de Hogezoom aan de noordzijde van het vakantiepark. Mogelijk kan een calamiteitenontsluiting worden opgenomen welke aansluit op de Kooijmansweg.

Bij de entree worden een parkeerplaats en centrumvoorziening gesitueerd. De ringweg is bestemd voor tweezijdige verkeersbewegingen en wordt uitgevoerd in asfalt. Vanaf de ringweg worden verschillende hofjes ontsloten. Parkeren van de auto's vindt plaats bij de chalets/recreatiewoningen met een uitloop naar het centrale parkeerterrein bij de hoofdontsluiting van het recreatiepark. Afhankelijk van de grootte van de recreatieverblijven wordt een bijbehorend aantal parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd.

Voor voetgangers kunnen eventueel een aantal verbindende voetpaden aangelegd worden die de routes over het park verkorten.

Aan de westzijde van het park, grenzend aan de Kooijmansweg, wordt een fietspad gerealiseerd in een groene zone welke tevens bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het vakantiepark. Dit fietspad volgt vrijwel de gehele Kooijmansweg aan de zijde van het vakantiepark, echter meer richting de Hogezoom vervolgt dit fietspad zijn weg aan de westzijde van de Kooijmansweg.

Bij de situering van het recreatieverblijf is rekening gehouden met diverse belangrijke uitgangspunten die het gebruikscomfort van de woningen, kindvriendelijkheid en de recreatieve beleavingswaarde van het recreatiepark waarborgen. De recreatieverblijven worden vrijstaand en zoveel als mogelijk in hofjes gesitueerd. Hierbij is onder andere aandacht voor bezonning, onderlinge afstand en privacy. In deze hofjes vinden weinig verkeersbewegingen plaats, waardoor deze een rustig karakter krijgen. Dit komt de recreatiebeleving en de kindvriendelijkheid ten goede. Thematisering kan tevens per hofje worden doorgevoerd. Een toelichting op de voorgestelde themagebieden volgt later in dit rapport.





10. Parkeren & brandveiligheid



Parkeren

Voor vakantiepark Renesse wordt uitgegaan van parkeren bij ieder recreatieverblijf. Er is voldoende ruimte op de kavel om de benodigde parkeerplaatsen op te nemen. Naar verwachting zal er een mix van 4- en 6-persoons recreatieverblijven worden gerealiseerd, waarbij voor iedere 4-persoons één parkeerplaats wordt opgenomen en bij iedere 6-persoons twee parkeerplaatsen. Daarnaast wordt bij de centrumvoorziening aan de noordzijde van het vakantiepark een aantal algemene parkeerplaatsen opgenomen. Voor alsnog wordt gedacht aan een aantal van circa 30 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen wel zodanig te worden uitgevoerd dat deze ook uitsluitend gebruikt worden door personeel en bezoekers van het vakantiepark en de centrumvoorziening.

Brandveiligheid

Voor wat betreft brandveiligheid zal worden aangesloten bij de Handreiking Brandveiligheid Kampeeterreinen of indien er bouwvergunning is vereist aan het Bouwbesluit voor logiesfuncties en/of de gemeentelijke bouwvoordring.





11. Sport & spelvoorzieningen

Spelvoorzieningen

De speelvoorzieningen in het nu voorliggende plan hebben een gezamenlijke oppervlakte van ruim 4.400 m². Door optimalisatie van het ontwerp zal hier nog in geringe mate van worden afgeweken. Wanneer de richtlijn wordt aangehouden dat 2% van het vakantiepark uit speelterrein dient te bestaan, dan moet er minimaal circa 3.000 m² aan speelvoorzieningen worden opgenomen. Aan deze norm wordt dus in ruime mate voldaan. Veel van de speelvoorzieningen zijn gesitueerd aan de randen van het vakantiepark, omdat hier toch een minimale ruimte vrij dient te worden gehouden tussen het vakantiepark en de reeds aanwezige bebouwing aan de Hogezoom en Kooijmansweg. Nabij de centrumvoorziening, met zicht vanaf het terras, wordt in ieder geval een kleine speelvoorziening opgenomen. Overige speelplaatsen bevinden zich verspreid door het terrein.





12. Water



Op basis van een desk-study heeft een eerste watertoets plaatsgevonden voor het nu voorliggende plan. Op dit moment zijn nog geen veldgegevens van de locatie bekend waardoor nog geen definitieve watertoets kan plaatsvinden. De gebiedskenmerken en het voorliggend plan zijn echter voldoende om een eerste versie van deze watertoets op te laten stellen.

Na planrealisatie zal het totaal verhard oppervlak circa 4,9 hectare bedragen. Het gedachte hemelwatersysteem heeft als basisprincipe vrije afwatering met berm, perceel – en greppel-infiltratie. De bermen langs wegen worden zodanig geprofileerd dat infiltratie en transport mogelijk is. De kavels worden geprofileerd waarbij het regenwater richting de kavelgrenzen stroomt alwaar het voor een klein deel infiltreert. Overschot stroomt richting bermen en greppels. Parkeervakken wateren af op de bermen die in verbinding staan met het greppelsysteem binnen het park. Het huidige slotensysteem wordt in de nieuwe opzet geïntegreerd en verder uitgebreid. Het greppelsysteem watert af

richting Lagezoom en takt aan op de bestaande watergang langs de Kooijmansweg.

Binnen het plan is rekening gehouden met de waterdoorvoer van het gebied ten noorden van de Hogezoom. In overleg met waterschap en gemeente zal hier een nadere uitwerking voor moeten worden opgesteld. Het nu voorliggende plan biedt voldoende ruimte om de waterberging op een juiste manier in te passen in het plan.





13. Landschappelijke inpassing

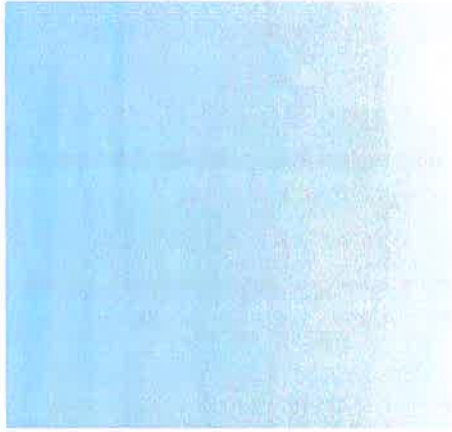
Vanuit de Nota Kamperen wordt met betrekking tot landschappelijke inpassing het volgende kader gegeven: Er dient een jaarroend landschappelijke inpassing (groenstrook) van minimaal 10 meter streekeigen randbeplanting te zijn voor nieuwe terreinen of een strook van een 5 meter brede, 2 meter hoge beplante aarden wal. Binnen het vakantiepark komen twee sfeergebieden voor. Deze twee sferen verschillen van elkaar in thematiek, beplanting en mogelijk ook in architectuur. De huidige landschappelijke kwaliteit van de camping is zeer gering, ze bestaat vooral uit hagen en kleinschalige, door de eigenaren, aangeplante verschillende kleine beplantingen.

Op enkele plaatsen in het terrein komen wellicht bomen voor die een plaats kunnen behouden in het nieuwe vakantiepark. Zowel op de kavels als op overige plaatsen in het park wordt zoveel als mogelijk de bestaande goede beplanting behouden. Hiertoe dient een nadere inventarisatie plaats te vinden. In de keuze van de toe te voegen beplanting wordt zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij hetgeen karakteristiek is voor deze locatie en wat dit bijdraagt aan de waarde als vakantiepark. Gestreefd wordt naar een

(voornamelijk) landschappelijke beplanting met gerichte aanvullingen of accenten als het gaat om sierwaarde.

Per kavel wordt groen aangebracht al naar gelang het betreffende sfeergebied. Denk hierbij aan duinroos, helmgras, lage haagpartijen, kleine (fruit)bomen en andere streek-eigen bomen. Het is gebruikelijk om op de perceelsgrens geen schutting te plaatsen maar om hier middels halfhoge beplanting een minimale hoeveelheid privacy tussen de eenheden te creëren. Bij het plaatsen van het groen wordt vanuit exploitatie altijd rekening gehouden met de wijze waarop het groen zo efficiënt mogelijk kan worden onderhouden. Ook wordt er bij het toepassen van sierbeplantingen gekeken naar bloelperiodes van planten, zodanig dat er zo lang mogelijk gedurende ieder seizoen steeds bloeiende planten aanwezig zijn. Bij verkoop aan individuele eigenaren betalen zij een park-bijdrage waarvan onder andere het groen zal worden onderhouden. De verhouding tussen bungalow en kavel bedraagt op veel plaatsen circa 1:4 en draagt daarmee bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Het plaatsen van schuttingen door individuele eigenaren wordt als niet wenselijk gezien.



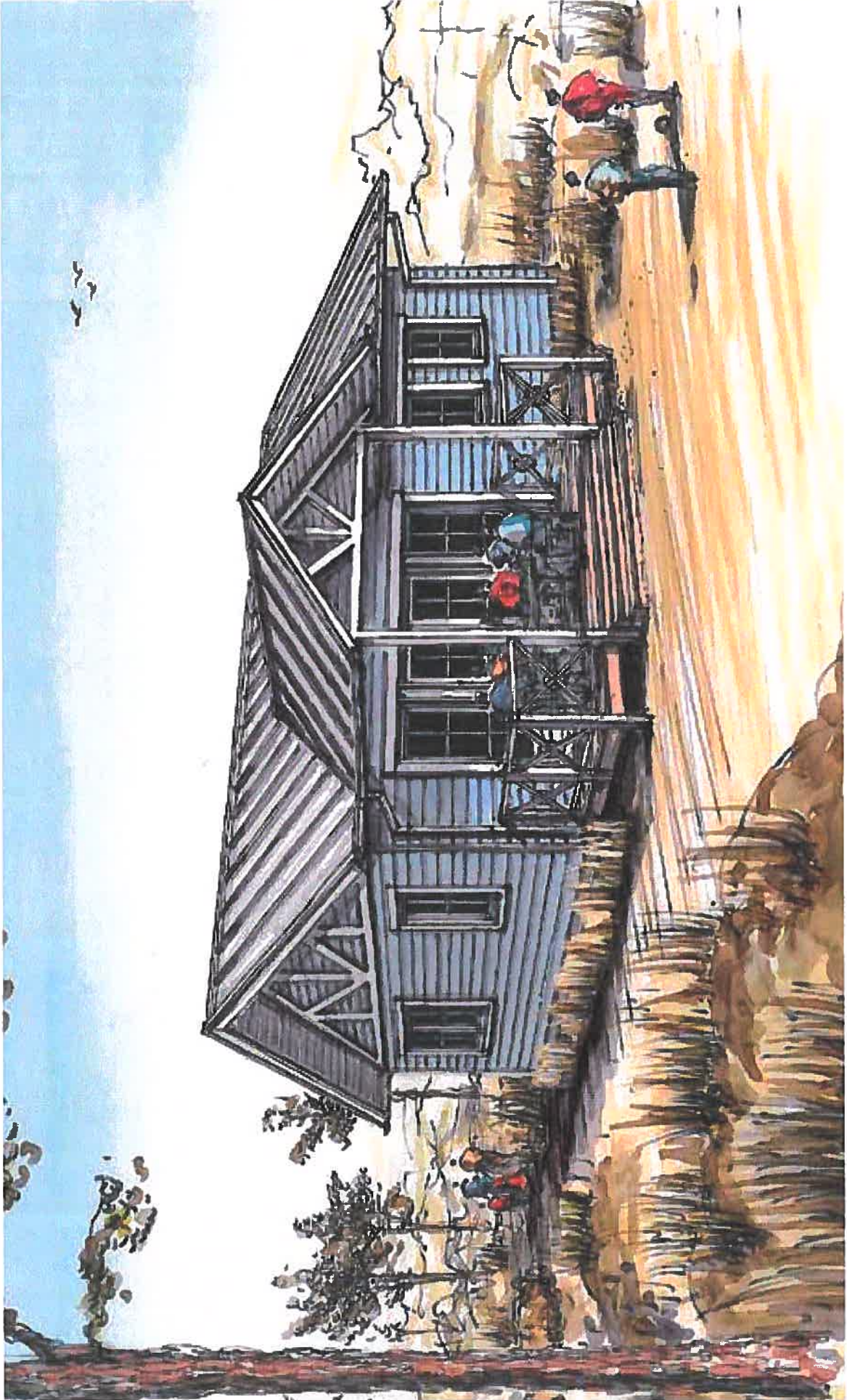
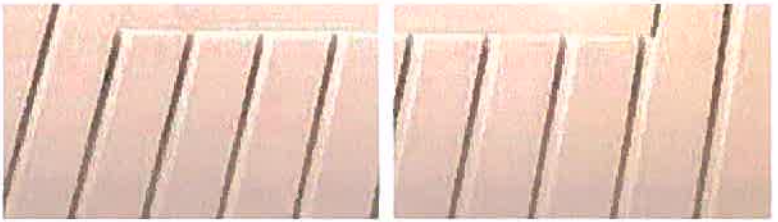


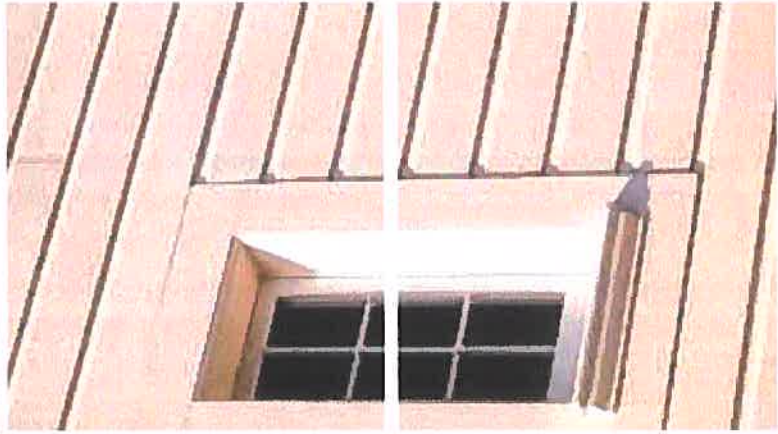
14. Beeldkwaliteit

De beleefbaarheid op het park en vanuit de omgeving maakt dat de te realiseren chalets en recreatiewoningen zorgvuldig vormgegeven dienen te worden. Met het vastleggen van een aantal spelregels (beeldkwaliteitseisen) kan een ruimtelijke samenhang worden bereikt en een aantrekkelijk recreatiegebied worden gecreëerd.

In de voorgiggende planvisies is het terrein opgedeeld in een zestal deelgebieden, waarbij de aard van de bebouwing en de beeld-kwaliteitseisen per zone verschillend mogen zijn. Het aantal clusters kan nog variëren maar zal nooit kleiner zijn dan bijvoorbeeld 4 hofjes, dit om ervoor te zorgen dat er geen rommelig beeld ontstaat. Zo is het mogelijk dat er 10 in plaats van 6 clusters ontstaan.

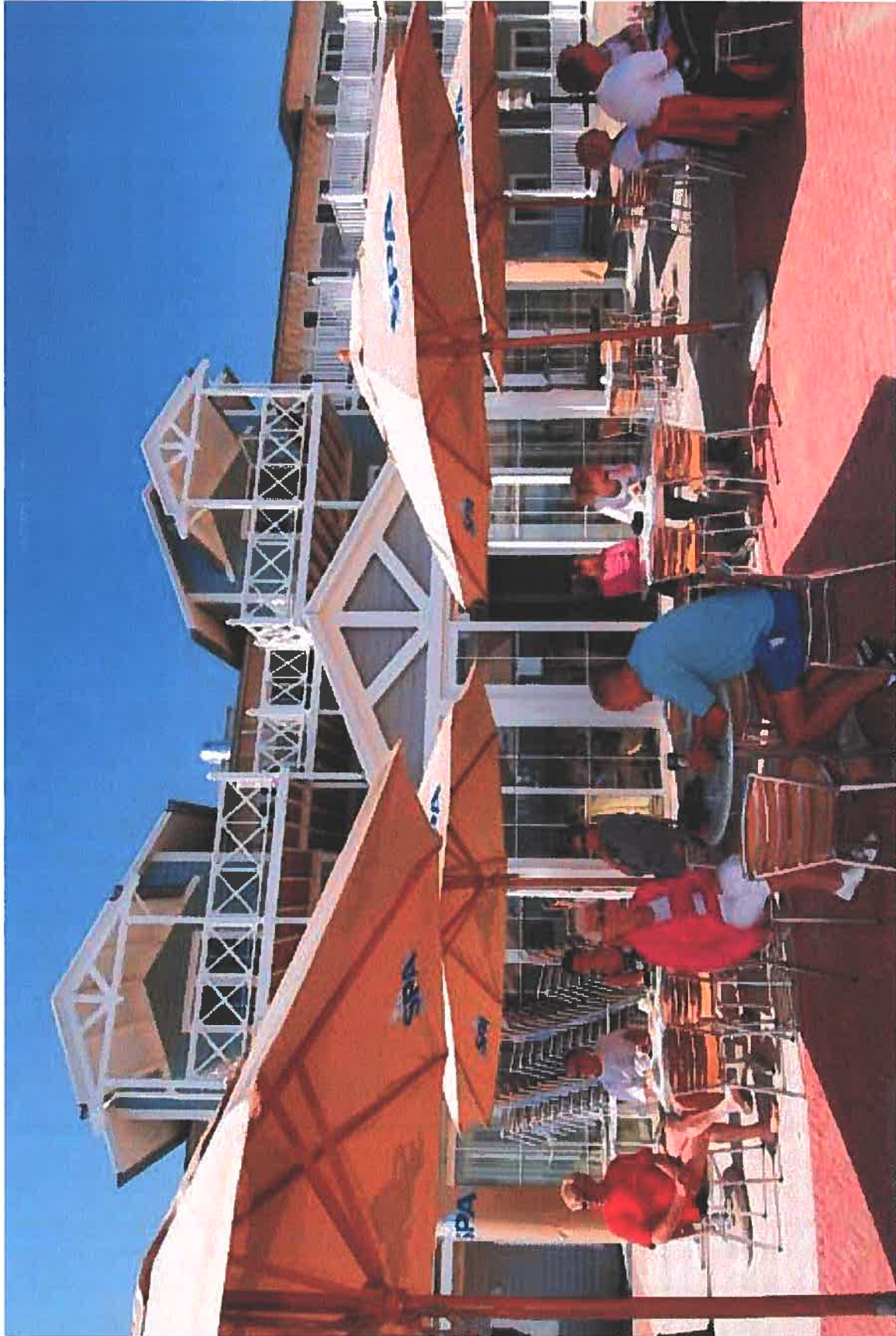
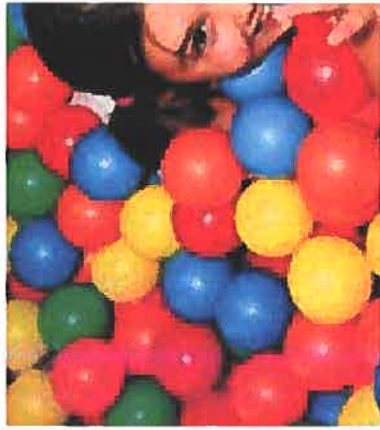


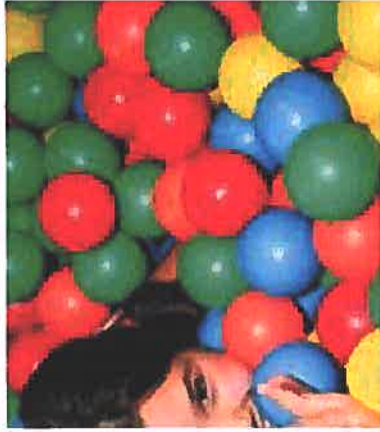




De architectuur kan variëren van modern tot traditioneel, maar zal per cluster gelijk zijn. Door de positionering binnen een sterke groenstructuur is de vrijheid ten aanzien van architectonische vormgeving en kleur- en materiaalgebruik vrij groot.

In principe is het op vrijwel iedere kavel een 6-persoons verblijf mogelijk te realiseren. Het is wenselijk om in een hof de beeldkwaliteit van de eenheden op elkaar aan te sluiten. Tussen hoven onderling mogen enige verschillen bestaan. In het terrein zal verder worden gewerkt met natuurlijke materialen als het gaat om het plaatsen van triprails, afscherming van containerplaatsen en bewegwijzeringen.





15. Centrumvoorziening

De entree van vakantiepark Renesse wordt gevormd door een nader uit te werken poort element met daarachter gelegen de centrumvoorziening. Bij de centrumvoorziening worden een 30-tal parkeerplaatsen opgenomen. Bevoorrading vindt plaats via de Hogezoom.

Alle centrale voorzieningen worden gesitueerd binnen één gebouw. De centrumvoorziening kan ruimte bieden aan diverse voorzieningen die bij een groot recreatiepark horen, zoals een restaurant met terras, speelvoorzieningen, een binnenzwembad, een kleine supermarkt alsmede een centrale ruimte met receptie en serviceballe. Het daadwerkelijke aanbod aan voorzieningen zal nog nader worden uitgewerkt.

De centrumvoorziening is in principe voor eenieder toegankelijk. Het krijgt een prominente plek en is mede gezichtsbepalend voor het park. De vormgeving en architectuur zullen op deze positie en op de beleving van het park moeten aansluiten. De centrumvoorziening is niet alleen toegankelijk voor recreanten die op het vakantiepark verblijven maar ook voor bezoekers van buitenaf.





16. Terreininrichting en thematisering

Schuttingen & afschermingen

Het is een eigenaar van een recreatiewoning op Vakantiepark Renesse niet toegestaan om zelf schuttingen te plaatsen. Bergingen kunnen alleen worden geplaatst indien deze voldoen aan de beeldkwaliteitsen en op een door het park aangegeven locatie worden geplaatst. Afschermingen ten behoeve van de privacy tussen terrassen onderling wordt veelal ingevuld met beplanting of door het anders situeren van het terras.

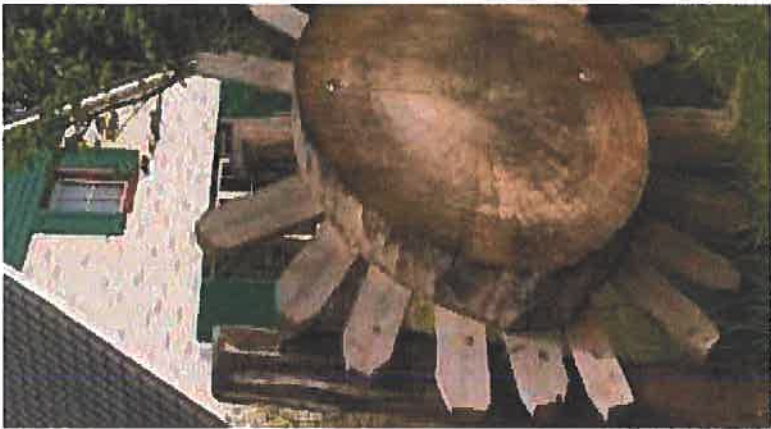
Bepanting

Met betrekking tot groen kan onderscheid worden gemaakt tussen openbaar groen en beplanting op de individuele kavels. Openbaar groen is onder andere de omranding van het park, de beplantingen rond het centrumgebouw en speelplaatsen. Op de individuele kavels komen altijd een aantal verschillende beplantingen voor. Vaak wordt aan de wegzijde een lage haagbeplanting opgenomen. Tevens worden aan de voorzijde van de kavel of rond een pleintje diverse sierbeplantingen toegepast zoals

bijvoorbeeld een hortensia of rhododendron. Middels beplantingen kunnen verschillende themagebieden worden benadrukt. Vaak bestaat de achterzijde van de kavel uit extensief gras met enkele lagere struikbeplantingen. Ter hoogte van de terrassen wordt op de zijdelingse perceelsgrenzen een halfhoge beplanting opgenomen ten behoeve van de privacy.

Tripails

Om te voorkomen dat bermen en beplantingen kapot worden gereden en om te voorkomen dat aan de wegkanten wordt geparkeerd worden op strategische plaatsen in het plan tripails toegepast. Deze lage afscherming (circa 60 cm) wordt vaak uitgevoerd in hout. Door toepassen van tripails in verschillende verschijningsvormen kunnen wederom de verschillende themagebieden worden benadrukt. Voor het duingebied kan een houten tripail met de uitstraling van 'meerpalen' bijvoorbeeld worden toegepast, terwijl in de fruitgaard meer robuuste onbewerkte houten palen kunnen worden toegepast.



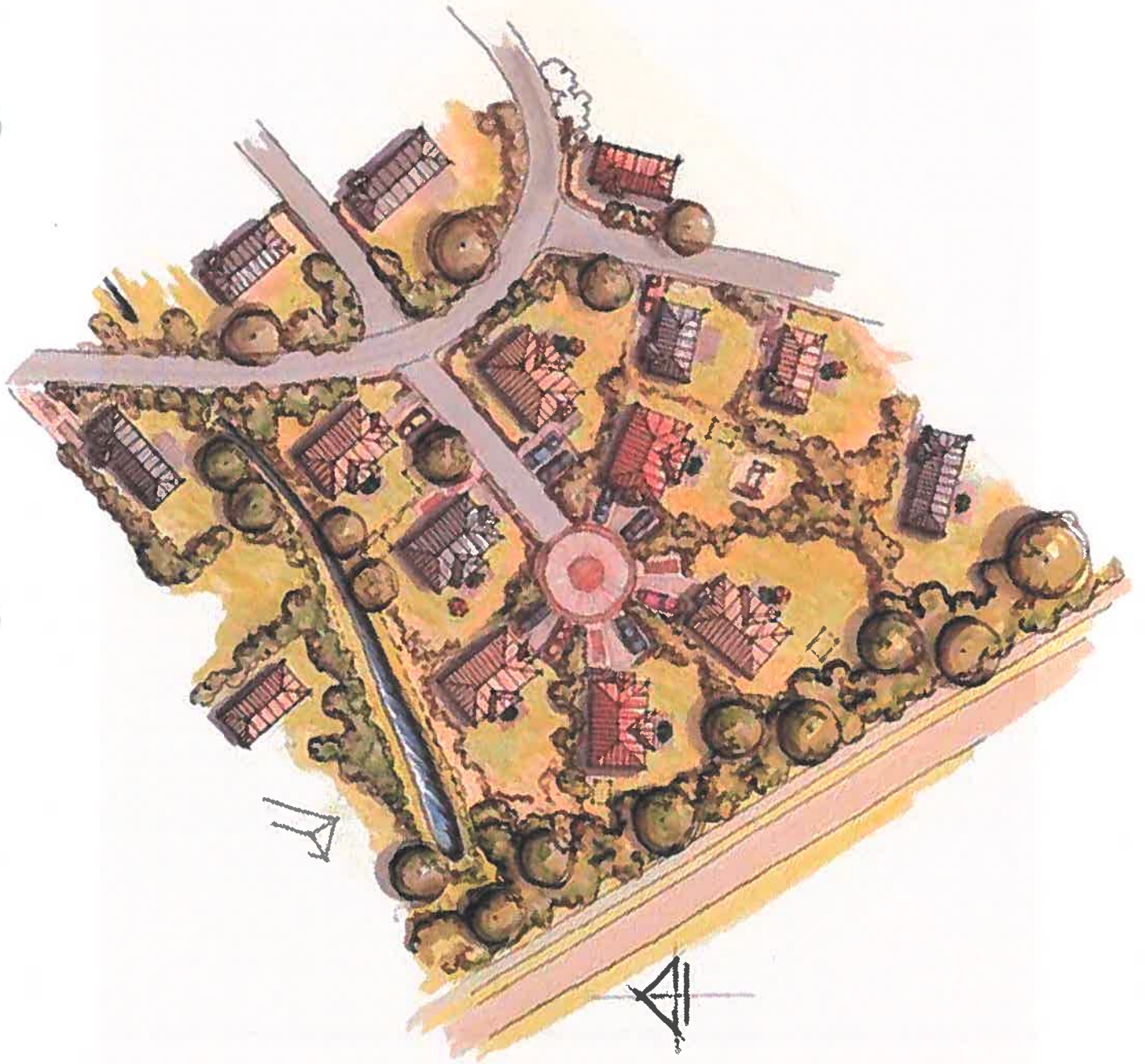


Containerplaatsen

Op een aantal strategische plaatsen in het plan worden containerplaatsen voorzien. Deze worden zodanig gesitueerd dat ze voor alle bezoekers goed bereikbaar zijn en op een doorgaande route liggen. Bij voorkeur wordt in ieder geval een containerplaats nabij de ingang van het park en de centrumvoorziening opgenomen. Rond containerplaatsen wordt een omheining voorzien met een poort. Deze omheining kan, al naar gelang het thema, bestaan uit houten palen of bijvoorbeeld wilgen takken, eventueel aangetekend met overige thematiseringselementen, of voor Vakantiepark Renesse uit een compositie van meerpalen met een robuust houten bekleding.

Informatieborden

Nabij het centrumgebouw wordt een informatiebord opgenomen met daarop aangegeven een parkplattegrond en de locatie van de verschillende voorzieningen in het park. Vaak worden deze vormgegeven in een stijl passend bij de centrumvoorziening.





17. Themagebied 'duinen'

Het themagebied 'duinen' ademt de sfeer van Renesse en de Kop van Schouwen met haar vele natuurgebieden, duinen en stranden. Door kleur- en materiaalgebruik wordt getracht om zowel middels architectuur als terreininrichting dit karakter te benadrukken. Kleuren die veelvuldig voorkomen

zijn wit, antraciet, grijsblauw, zandkleur etc. Elementen zoals vlonders, patrijspooten en gevelbeplankingen komen terug in de architectuur. Ook is een cluster in een stijl passend bij een vissersdorp een mogelijkheid, denk hierbij aan de vissershuisen zoals deze in Scandinavië voorkomen.







In hofjes waar een sierelement in klinkerbestrating wordt toegepast kunnen diverse patronen worden toegepast zoals golven en schelpen. Middels de toepassing van duinroos, duindoorn, helmgras etc. wordt dit thema nog eens benadrukt. Elementen zoals duintjes, meerpalen, scheepstouw, duinhekjes etc. worden in het terrein op diverse manieren toegepast. Bewegwijzering en nummering kan in een specifieke kuststijl met bijvoorbeeld schelpen of vissen worden vormgegeven.





18. Themagebied 'fruitgaard'

Het themagebied 'fruitgaard' ademt de sfeer van de fruitgaarden zoals die veelvuldig voorkomen op Schouwen-Duiveland. In een meer groene setting worden de chalets en recreatiewoningen in deze 'kamers' gesitueerd. Door kleur- en

materiaalgebruik wordt getracht om zowel middels architectuur als terrein inrichting dit karakter te benadrukken. Kleuren die veelvuldig voorkomen zijn wit, antraciet, groen, blauw, zand- kleur etc.







In hofjes waar een sierelement in klinkerbestrating wordt toegepast kunnen diverse patronen worden toegepast zoals een appel, peer of kers. Middels de toepassing van haagbeplantingen, graspartijen en diverse soorten (niet fruitdragende) fruitbomen wordt dit thema nog eens benadrukt. Elementen zoals vlonders, robuust houten triprails etc. worden in het terrein op diverse manieren toegepast. Bewegwijzering en nummering kan in een fruitgaarthema worden opgepakt met nummerborden in de vorm van divers fruit.





19. Bedrijfsmatige exploitatie

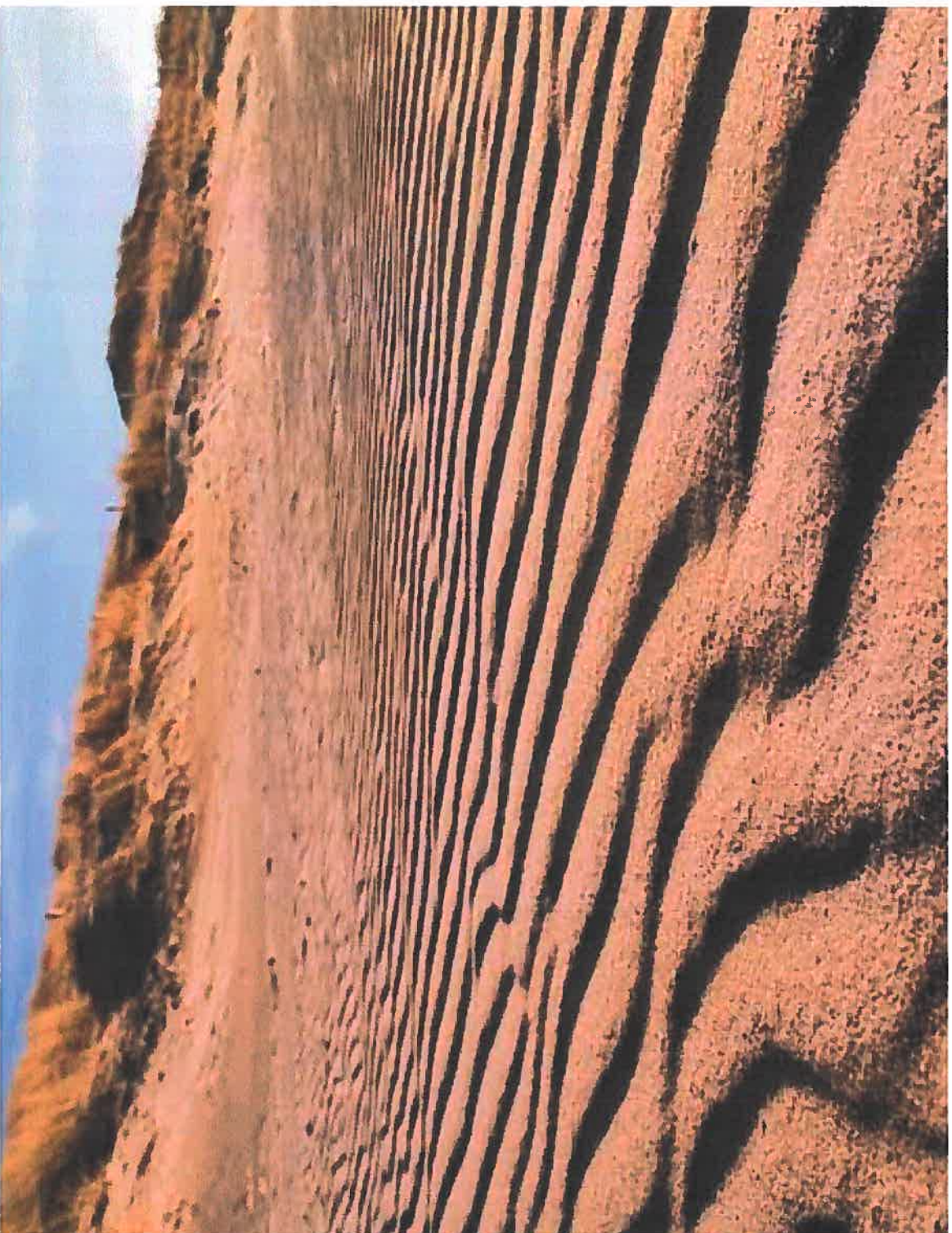


Een ontwikkeling zoals nu wordt voorgestaan voor Vakantiepark Renesse behoeft een professionele beheerorganisatie die het onroerend goed beheerd en het tevens in verhuur kan brengen. Verhuur is wenselijk omdat er zodoende een dekking is van de kapitaalslast middels huurprijzen. Door een professioneel beheer is er een complete verzorging en verhuur van het vastgoed mogelijk. Middels diverse services kan men kiezen om het onderhoud van de woning en de kavel volledig te laten verzorgen. Wel de lusten niet de lasten. Een waarborg dat het vakantiepark de kwaliteit behoudt die men initieel heeft aangelegd. Ook de semi-openbare voorzieningen zoals de wegen en het niet uitgegeven groen en water, blijven in eigendom bij de beheersmaatschappij.

Ter voldoening van de kosten gemoeid met onderhoud en vervanging zullen de individuele eigenaren een parkbijdrage betalen aan de beheersmaatschappij. De opzet van een dergelijke ontwikkeling is besloten, maar deels open voor langzaam verkeer en bezoekers van buitenaf. De inpassing van wandel- en fietspaden dient

erg zorgvuldig te gebeuren, immers het exclusieve en besloten karakter mag niet worden aangetast. Meestal zijn dergelijke vakantieparken voorzien van een receptie met een slagboom met een incheckstelsel. Het is een terrein waar je met de auto niet direct terecht komt als je er niets te zoeken hebt.

Voor Vakantiepark Renesse wordt uitgegaan van het uitpanden van de chalets en recreatiewoningen. Eventueel kan een deel van de bungalows in een beleggingsconstructie worden geplaatst.





Colofon en disclaimer

Vakantiepark Renesse is een ontwikkeling van Euro Investors III BV,
een samenwerking van:

Herikerberg Vastgoed BV

Colosseum 70

7521 PT Enschede

Tel.: 053 - 851 70 10

www.herikerbergvastgoed.nl



Arcus Projectontwikkeling BV

Postbus 2135

4460 MC Goes

Tel.: 0113 - 246 400

www.arcusprojectontwikkeling.nl



Disclaimer

Dit is een uitgave van Euro Investors III BV. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Euro Investors III BV. De afbeeldingen die zijn weergegeven in dit rapport dienen ter verduidelijking van het stedenbouwkundig principe en zijn nog geen definitief ontwerp. Onderdelen zoals onder andere een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit dienen nog verder te worden uitgewerkt.



HERONTWIKKELING
BONA FIDE EN DE KARAVAN

JANUARI 2008

RENESE

ONTWIKKELINGSVISIE • CONCEPT

HERONTWIKKELING
BONA FIDE EN DE KARAVAN

JANUARI 2008

RENESE

ONTWIKKELINGSVISIE • CONCEPT

INHOUD

INLEIDING	7
BESTAANDE SITUATIE	8
BELEID OVERHEDEN	14
EERDERE PLANNEN	16
ONTWIKKELINGSVISIE	18
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK	20
LANDSCHAPSVISIE	22
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE VERBLIJFSRECREATIE	24
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE WONINGBOUW	26
REFERENTIES EN INSPIRATIES	30
PLANINFORMATIE	34
PLANNING	36
COLOFON	37



INLEIDING

PLANLOCATIE

Roompot Recreatie is in Renesse eigenaar en exploitant van drie bedrijven: Camping De Karavaan, Camping Bona Fide en Bungalowpark Klein Poelland. De drie bedrijven liggen dicht bij elkaar in het gebied Hoge Zoom/Lage Zoom ten zuiden van Renesse. De omliggende gronden worden ingenomen door campings, reguliere woningen, boomgaarden en overige gronden. Uit oogpunt van exploitatie liggen de bedrijven op een strategische plek in de binnenduinrand, op korte afstand van de kern van Renesse, strand en duinen.

VISIE

De kwaliteit van het huidige aanbod van de verblijfsrecreatie in de omgeving van Renesse is in hoofdlijnen aan een renovatie toe. Hoewel er een aantal nieuwe campings zijn bijgekomen (omgeving Rampweg) is de kwaliteit van de bestaande campings/verblijfsrecreatieve verblijven achtergebleven. Gesignaleerd wordt een verschuiving van de doelgroep: van jongeren naar gezinnen die een fijne (strand-)vakantie zoeken. Onder meer de sterk toegenomen concurrentie van goedkope, aantrekkelijkere bestemmingen in het buitenland is de oorzaak van een afname van het aantal jongeren dat in de omgeving van Renesse vakantie komt doorbrengen. Daarnaast neemt de vraag naar seizoenskampeerplaatsen (permanente standplaatsen) af door vergrijzing en een toegenomen behoefte naar flexibiliteit (niet meer elk jaar naar dezelfde plaats op vakantie). Ingespeeld dient te worden op het aanbieden van (verblijfs-)voorzieningen voor doelgroepen die bewust kiezen voor de kwaliteit van de regio. In de omgeving van Renesse geldt naar onze mening dat dient te worden ingespeeld op gezinnen die op zoek zijn naar een actieve 'basic' vakantie. Luxe is daarbij aanwezig in de kern Renesse en voorzieningen op de camping/vakantiepark. Bewust dient een andere doelgroep te worden bediend dan in de omgeving van Burgh-Haamstede. Hier is een ontwikkeling gaande waarbij steeds meer luxe recreatiewoningen, al of niet bedoeld als tweede woning, worden gerealiseerd.

Gezien het huidige imago van Renesse is naar onze mening het realiseren van grotere, luxe recreatiewoningen hier in mindere mate aan de orde. Wel dient te worden

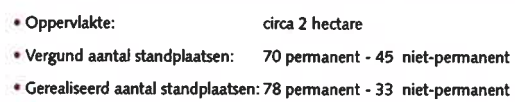
gestreefd naar realisatie van verblijven in het segment tussen de traditionele standplaatsen en recreatiewoningen. Wij zien hier een kans voor de realisatie van luxe bungalows met de uitstraling van een kleine recreatiewoning. In dit ontwikkelingsplan wordt daarom bewust voor de ontwikkeling van dergelijke verblijfsrecreatieveverblijven gekozen. In dit rapport wordt verder op deze ontwikkelingsvisie ingegaan.

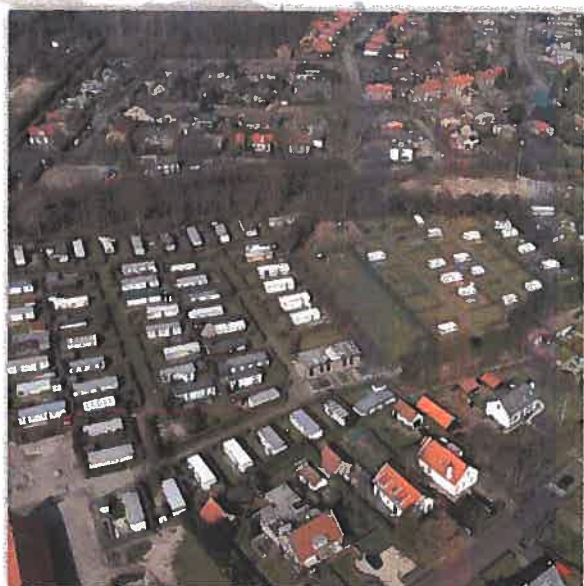
INITIATIEFNEMERS

Roompot is in de afgelopen 40 jaar gegroeid tot één van de grootste spelers in West-Europa als het gaat om de exploitatie en het beheer van vakantiebungalowparken en campings en het bemiddelen bij en boeken van vakanties. Zij is actief in Nederland, maar ook in Duitsland, Polen en Denemarken. Op Schouwen-Duiveland exploiteert zij bijvoorbeeld park Livingstone (Burgh), De Soeten Haert (Renesse) en Klein Poelland. Zij heeft de doelstelling verder te groeien als belangrijke speler in de verblijfsrecreatie. Zij doet dit door zich te richten op de uitbreiding/ontwikkeling en modernisering van de eigen parken en campings, de overname van bestaande parken en campings (in combinatie met uitbreiding/modernisering) alsmede de ontwikkeling van nieuwe parken, al dan niet in combinatie met de ontwikkeling van leisure- of leisure-gerelateerde producten.

Arcus Projectontwikkeling B.V. is oorspronkelijk opgericht als onderdeel van de Roompot Groep, met als specialisatie de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve parken. Inmiddels heeft zij zich ontwikkeld tot een zelfstandig opererende vastgoedontwikkelaar en ontwikkelt zij zowel recreatief als commercieel en regulier onroerend goed. Ook Arcus heeft in de afgelopen jaren een zeer sterke groei doorgemaakt, mede als gevolg van haar rol als 'first supplier' van Roompot Recreatie. Thans zijn circa 50 projecten in voorbereiding of realisatie. Bij de (her-)ontwikkeling van recreatieprojecten verzorgt zij het gehele planvormings- en realisatietraject van initiatieffase tot in gebruikname.

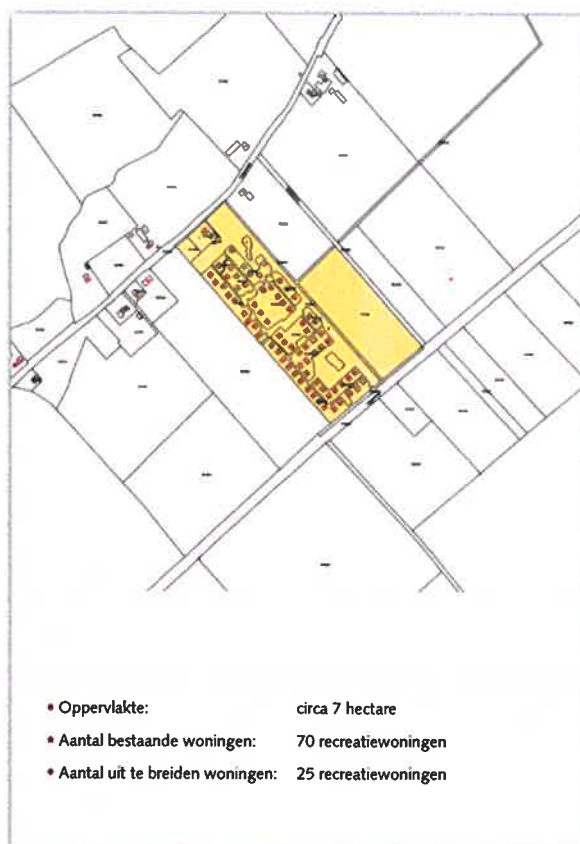
An aerial photograph of a suburban neighborhood. A house in the upper left is completely blacked out. Two labels are present: 'Vrooming' with an arrow pointing to the blacked-out house, and 'Welp Zoom' with an arrow pointing to a road in the lower left. The area is filled with houses, green lawns, and some trees.





BUNGALOWPARK KLEIN POELLAND

Bungalowpark Klein Poelland is gesitueerd aan de Lage Zoom, op fietsafstand van Renesse en is circa 7 hectare groot. Op het terrein is nog ruimte voor inbreiding met circa 25 recreatiewoningen. Op het recreatiepark zijn een mini foodmarket en een fietsenverhuur gesitueerd. Klein Poelland omvat 70 recreatiewoningen, variërend in grootte van 4 tot 10 personen.



- Oppervlakte: circa 7 hectare
- Aantal bestaande woningen: 70 recreatiewoningen
- Aantal uit te breiden woningen: 25 recreatiewoningen

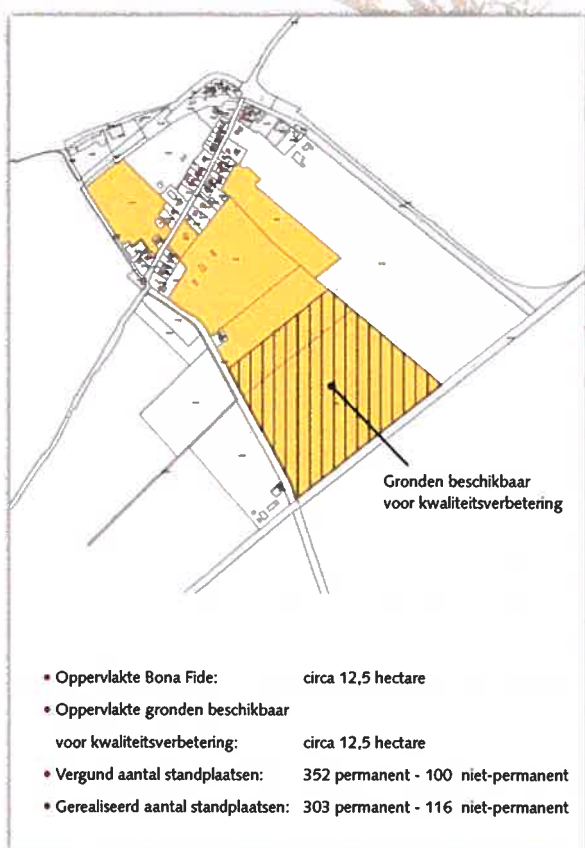


CAMPING BONA FIDE

Camping Bona Fide is gesitueerd aan beide zijden van de Hoge Zoom en heeft een omvang van circa 12,5 hectare (noordelijk deel circa 2,5 hectare en zuidelijk deel circa 10 hectare). Het noordelijke deel van Bona Fide (ten noorden van de Hoge Zoom) grenst aan camping De Karavaan en wordt verder begrenst door de Vroonweg en de Kabbelaarsweg. Het zuidelijke deel van Bona Fide (ten zuiden van de Hoge Zoom) grenst aan camping De Oase, de Kooijmansweg en gemeentelijke gronden aan de

zuidkant. Deze gronden zijn in het verleden door de vorige eigenaar verkocht aan de gemeente, met als doel deze te betrekken bij een integraal kwaliteitsverbeteringsplan. De gronden worden daarom betrokken in de ontwikkeling. Het gaat om circa 12,5 hectare grond. Camping Bona Fide heeft een exploitatievergunning voor 352 permanente standplaatsen en 100 niet-permanente (toeristische) standplaatsen (in totaal 452 standplaatsen).





BELEID OVERHEDEN



OMGEVINGSPLAN ZEELAND

De Provincie Zeeland realiseert zich dat de recreant steeds meer een ander toeristisch product vraagt, onder andere een meer luxe verblijf en een gedifferentieerder aanbod. Zij geeft de recreatiebedrijven daarom de mogelijkheden om hierop in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag (o.a. vergroten van standplaatsen, luxe accommodaties). Dergelijke kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning van de bedrijven die daarom in staat worden gesteld om deze inspanning te leveren door ruimte te geven voor groei van de fysieke omvang van het bedrijf. Gezien de veranderende vraag (meer luxe) is omschakeling naar andere vormen van verblijfsaccommodatie (versterking) in principe mogelijk, met inachtneming van de in andere stukken geformuleerde kwaliteitseisen (landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit).



LANDSCHAPSPLAN DUINZOOM DIENST LANDELIJK GEBIED

De duinzoom op Schouwen-West is een gebied met een karakteristiek kleinschalig landschap waarin kleinschalige elementen als singels, hagen, elzenmeten, open ruimtes en fruitgaarden worden afgewisseld met dorpskernen en campings. De belangrijkste functie van de duinzoom is recreatie, de economische motor van Schouwen-West. Daarbij is de natuurfunctie en belevingswaarde daarvan van zeer groot belang. Door de duinzoom te verbreden in de richting van de polder is er meer ruimte voor het optimaliseren van de recreatieve belevingswaarde van het gebied. De nieuw aangelegde Recreatieverdeelweg vormt de nieuwe scheidslijn tussen duinzoomgebied en open polder. Het te ontwikkelen gebied tussen de huidige grens van het duinzoomgebied en de nieuwe grens, bij de Recreatieverdeelweg, zal ingericht worden volgens het casco-principe, waarbij laagdynamische functies een raamwerk vormen voor de hoogdynamische functies. Dit landschapsprincipe is kenmerkend voor de bestaande inrichting van het duinzoomgebied.



Gerealiseerde projecten



Niet gerealiseerde projecten

Legenda		
gebiedsgrens	versterkt gebied	versterkt
bos / landschap	recreatie	bos / landschap
verkeersmaatregel	versterkt	recreatie
beeldgrens	recreatie	recreatie
inrichtingsplan	recreatie	recreatie



ACTIEPROGRAMMA 'SCHOUWEN-DUIVELAND KIEST VOOR TOERISME'

Het 'Actieprogramma "Schouwen-Duiveland kiest voor toerisme"' heeft als basis de nota 'Schouwen-Duiveland kiest voor toerisme' welke de gemeente in 2001 samen met ondernemers heeft opgesteld. Geconstateerd wordt dat recreatie een belangrijke pijler is van de economie van het eiland en met dit actieprogramma zet de gemeente de koers uit voor het toeristische beleid voor de periode 2005

tot en met 2015. In 2008 wordt het actieprogramma tussentijds geëvalueerd. Het actieprogramma sluit aan op de doelstellingen van onder andere de Regiovisie en gaat in op verschillende projecten die voortkomen uit vijf prioriteiten voor de recreatie in Schouwen-Duiveland:

1. Kiezen voor recreatie en toerisme;
2. Kiezen voor behoud van de eigenheid;
3. Kiezen voor samenhang;
4. Kiezen voor kwaliteit;
5. Kiezen voor samenwerking.

Om de concurrentie met andere vakantiebestemmingen aan te kunnen blijven gaan vindt de gemeente dat moet worden gewerkt aan een kwalitatief goed product dat aansluit bij de marktvraag. De gemeente kiest daarbij voor samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven, het zoeken naar vernieuwende producten, behoud en versterking van de lokale kwaliteiten en kiest zij beleidsmatig bewust voor de stimulering van het toerisme op Schouwen-Duiveland.

NOTA KAMPEREN

De Nota Kamperen is één van de projecten die voortkomen uit het 'Actieprogramma "Schouwen-Duiveland kiest voor kwaliteit"'. Het doel van deze nota is na de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) per 1 januari 2008 de algemene kaders te bepalen waarbinnen de recreatiesector kan werken aan de ontwikkeling van het toeristisch product. De gemeente wil zodoende seizoensverlenging stimuleren en productdifferentiatie en

–verbetering bereiken. Voor dit laatste actualiseert de gemeente, door middel van deze nota, de beleidsnota 'Actuele ontwikkelingen in verblijfsrecreatie op kampeerterrainen; ruimtegebruik en kampeervormen' uit 1999, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 juni 2000. Het lange termijn doel van deze nota is: "op Schouwen-Duiveland bevinden zich in 2015 kwalitatief hoogwaardige, innoverende en gezonde recreatiebedrijven waar zoveel mogelijk gasten jaarrond veilig en vraaggericht in een gedifferentieerd kwaliteitsproduct kunnen recreëren". Marktwerving is daarbij expliciet genoemd als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de verblijfsrecreatie.



E E R D E R E P L A N N E N

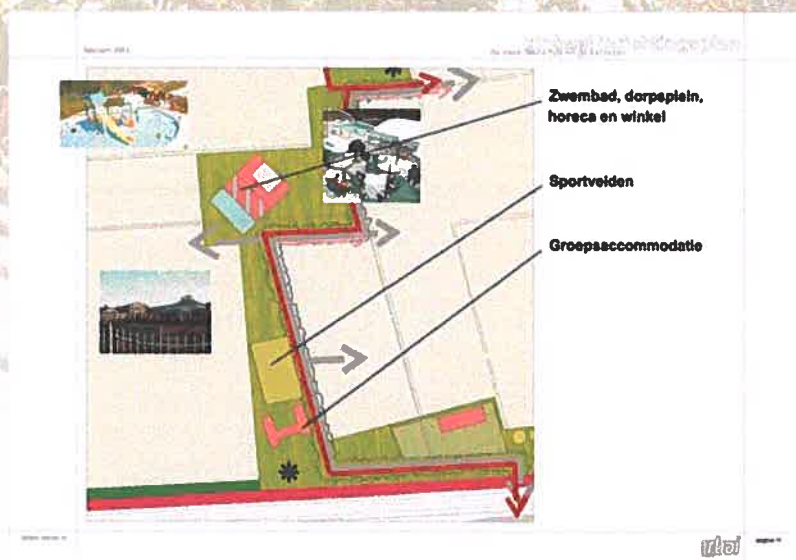
Mede in opdracht en onder aansturing van de gemeente is in 2002/2003 voor de kwaliteitsverbetering van de campings Bona-Fide, De Karavaan en De Oase een kwaliteitsverbeteringsplan en herontwikkelingsplan opgesteld. Deze campings (samen 1024 standplaatsen) en de overige voor kwaliteitsverbetering beschikbare gronden vullen samen het gehele gebied tussen de Roelandsweg, Hoge Zoom, Lage Zoom en Kooijmansweg. Daarnaast liggen gronden tussen de Vroonweg en de Hoge Zoom. Het project was bedoeld als pilotproject in het kader van de Regiovisie Schouwen-West. In de visie werd uitgegaan van een vergaande renovatie/uitbreiding van de drie campings. Samen zou vervolgens een gezamenlijke nieuwe entree aan de Lage Zoom worden gerealiseerd, waarlangs de gezamenlijk te exploiteren nieuwe centrumvoorziening zou worden gerealiseerd.



Vlekkenplan



Groenzone



Globaal inrichtingsplan



Watersysteem



Langzaam verkeersroutes

ONTWIKKELINGSVISIE

SAMENWERKING/UITGANGSPUNTEN KWALITEITSVERBETERING

De samenwerking tussen de campings Bona-Fide, De Karavaan en De Oase is in de afgelopen periode, ondanks diverse initiatieven om te komen tot samenwerking, niet gelukt. Mede gezien de lange planperiode hebben de eigenaren van de Campings Bona-Fide en De Karavaan besloten hun bedrijf (eigendom en exploitatie) te moeten verkopen aan de Roompot-Groep. Ook Roompot heeft getracht te komen tot samenwerking met Camping De Oase, echter ook dit heeft niet geleid tot positief resultaat.

Met het mislukken van de samenwerking staat de realisatie van het kwaliteitsverbeteringsproject onder druk. Dit is te meer spijtig omdat het juist ook door de gemeente Schouwen-Duiveland werd gestimuleerd als voorbeeldplan in het kader van de Regiovisie Schouwen-West. Zoals eerder in de inleiding geformuleerd is de Roompot-groep van mening dat een algehele kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product in de omgeving Renesse ook in haar ogen essentieel is om de dalende curve in het aantal overnachtingen een halt toe te roepen. Zij presenteert in deze ontwikkelingsvisie daarom een aangepaste visie welke in hoofdlijnen is gebaseerd op het oorspronkelijke gedachtegoed. Met de uitgangspunten van het oorspronkelijke kwaliteitsverbeteringsplan (vergaande herontwikkeling van de campings in combinatie met realisatie van een vernieuwend verblijfsrecreatief product, realisatie ontsluiting aan de Lage Zoom en realisatie van een centrumvoorziening) zijn ook in deze gewijzigde ontwikkelingsvisie gehanteerd als basis voor het plan.

VISIE

Het eerdere kwaliteitsverbeteringsplan zoals dat in het vorige hoofdstuk is aangehaald biedt interessante aanknopingspunten. Een grotere centrumvoorziening, met een bedrijfs overstijgende (regionale) functie, zonder dat sprake is van directe concurrentie met bedrijven in de kern van Renesse, is er daar één van. De ervaring leert echter dat de verhuur van bungalows (thans wordt uitgegaan van circa 500 luxe bungalows met de uitstraling van kleine recreatiewoningen) niet voldoende is voor

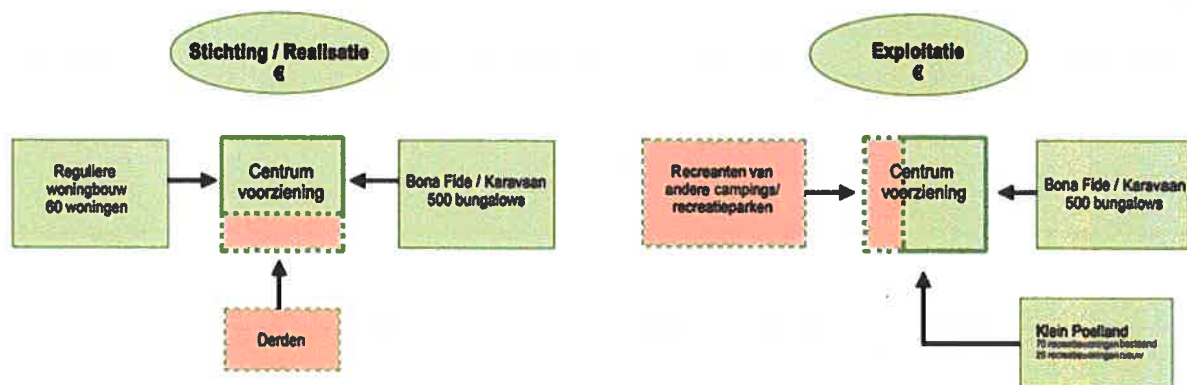


de jaarrondexploitatie van een dergelijke omvangrijke voorziening. Het openbare karakter van de voorziening en hiermee gepaard gaande gebruik door recreanten die verblijven in andere verblijfsrecreatieve voorzieningen draagt bij aan de exploitatie, echter naar verwachting niet in voldoende mate. Het is daarom noodzakelijk om initieel inkomsten te genereren die kunnen worden ingezet voor het realiseren van een verhoudingsgewijs (te) grote centrumvoorziening. Roompot groep kiest er daarom voor om een deel van het beschikbare terrein (noordelijk van de Hoge Zoom, aansluitend aan de bestaande bebouwing) om te vormen tot regulier woningbouwproject met circa 60 kavels/woningen (gemiddeld 12 woningen/hectare). Daarnaast is in de komende jaren een upgrade van het park Klein Poelland aan de orde (renovatie van 70 recreatiewoningen + nieuwbouw van circa 25 recreatiewoningen). Dit tezamen maakt dat wij voor de herontwikkeling/kwaliteitsverbetering komen tot het navolgend weergegeven programma.

PROGRAMMA

Uitgegaan wordt van het volgende programma:

- Circa 60 reguliere woningen/bouwkavels (middelduur en duur segment)
- Circa 500 luxe bungalows
- Centrumvoorziening met regionale functie
- Circa 25 nieuwe recreatiewoningen (Klein Poelland)



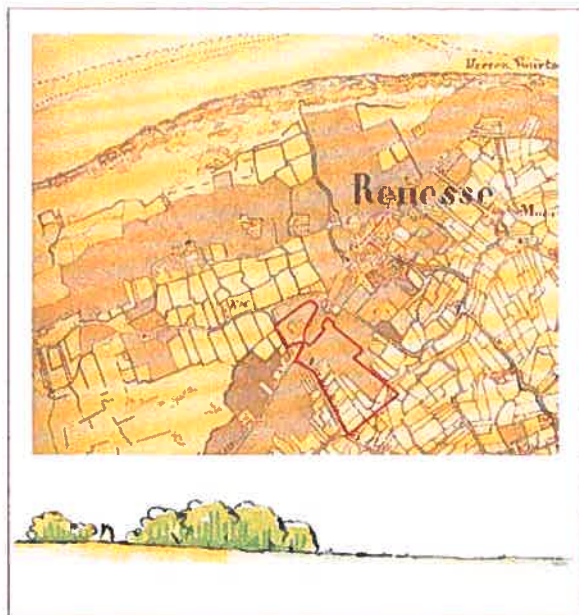
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het Duinzoomgebied in Schouwen-Duiveland vormt de overgang tussen de duinen en het open polder landschap. Oude overstuivingen van polders hebben geleid tot de ontwikkeling van een breed duingebied, waarop bossen en kleine dorpskernen zijn ontstaan. De eerste zomerverblijven en ontginningen van bossen voor landbouw in de duinen ontstonden (1850).

De dorpskernen gingen zich ontwikkelen en de landbouw breidde zich verder uit. Het gevolg was dat het Duinzoomgebied in kleine stukjes werd ontgonnen. Het re-

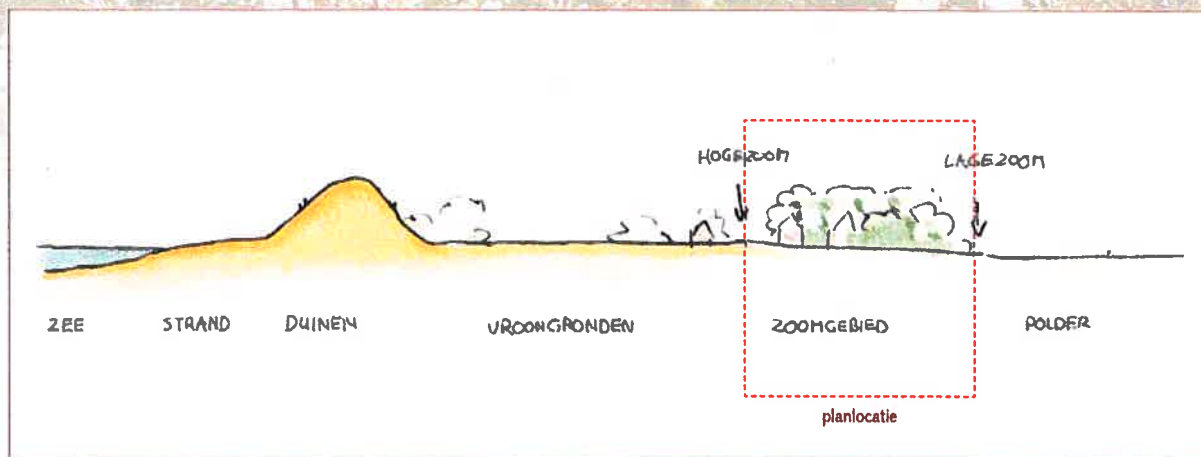
sultaat hiervan was een coulissenlandschap met een kleinschalige structuur (1910). Doordat het toerisme sterk is toegenomen en het duingebied in Schouwen-Duiveland zeer aantrekkelijk is voor recreatie, is de ruimtedruk op het gebied steeds verder toegenomen. Met name de verblijfsrecreatie heeft zich in het Duinzoomgebied sterk ontwikkeld. Het gevolg van deze ontwikkeling heeft geleid tot verdere ontginning van de historische landschappelijke bossen, waardoor het coulissenlandschap steeds opener is geworden (1995).

1850

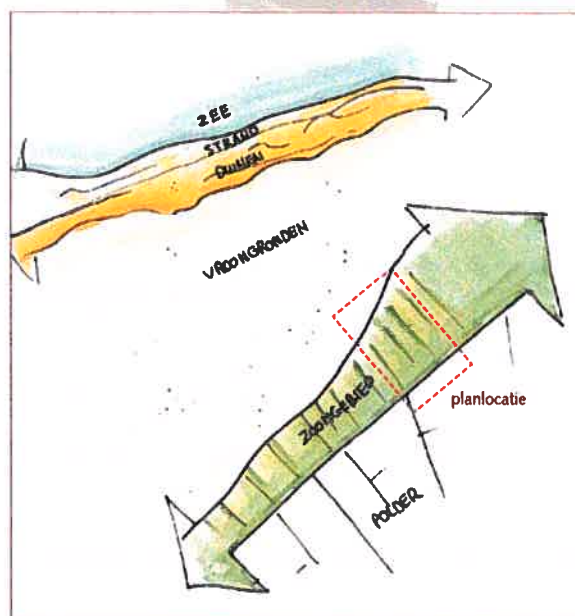


1910





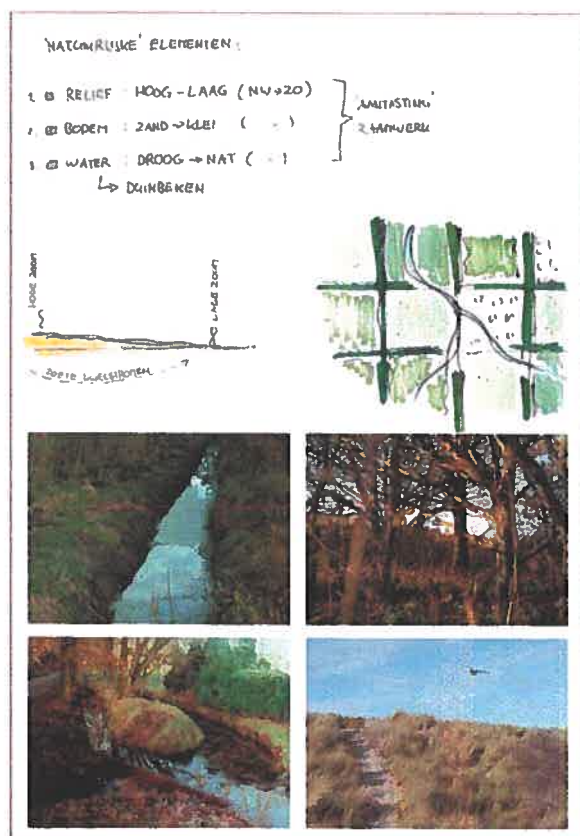
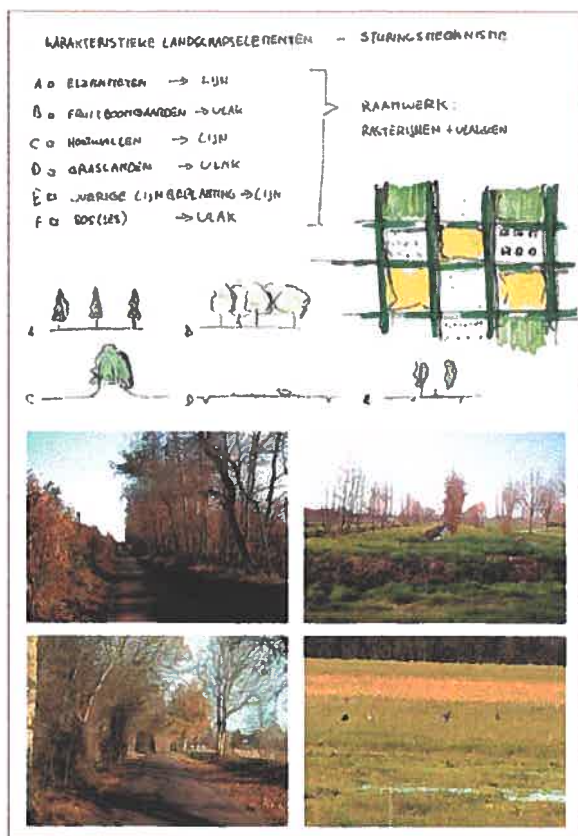
1995



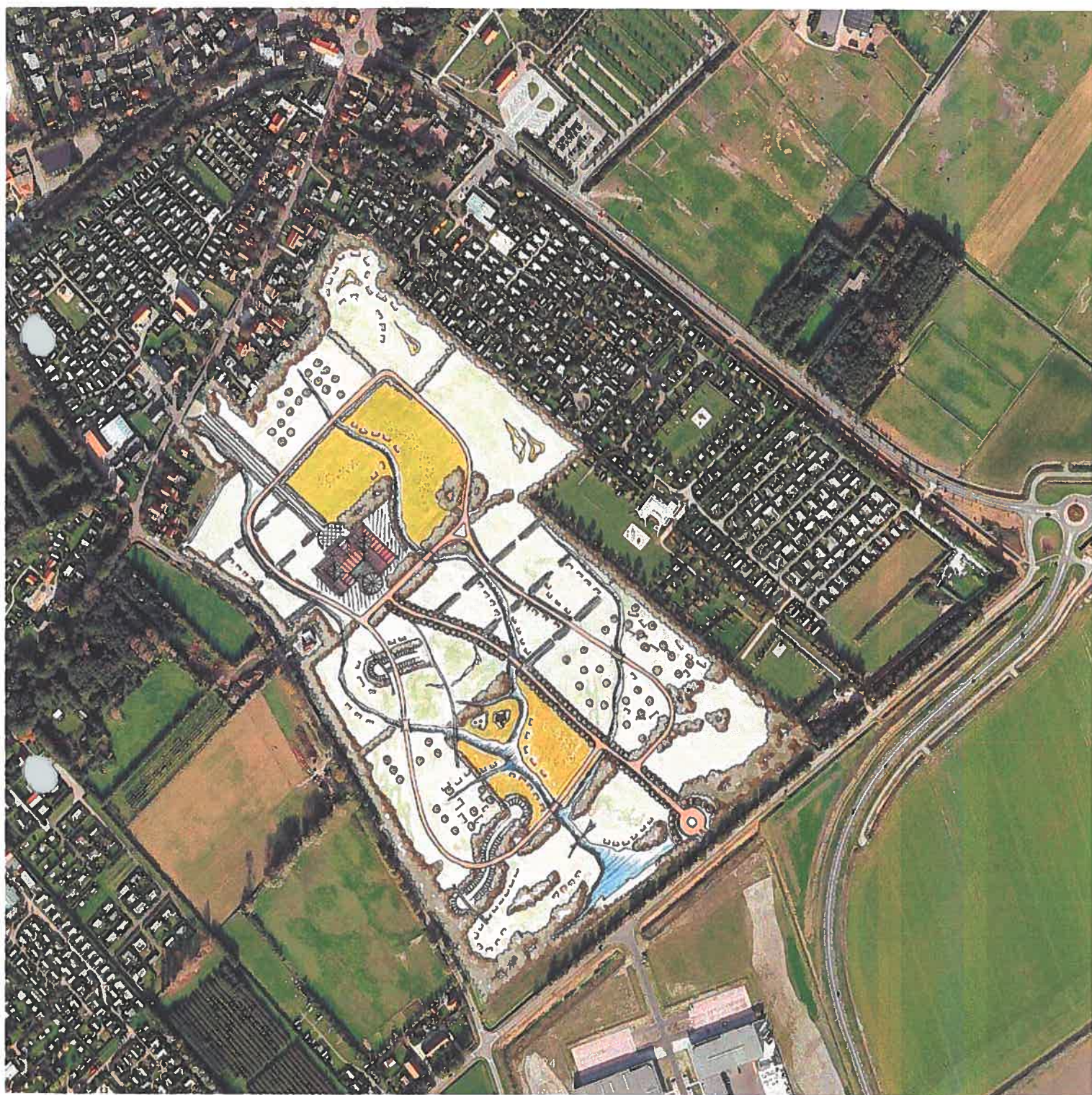
LANDSCHAPSVISIE

Om het plangebied landschappelijk aan te laten sluiten bij de omgeving (Duinzoomgebied) en om de recreatieve waarde van het plangebied te versterken, worden in hoofdlijnen de cultuurhistorische en historisch landschappelijke structuren in het plangebied benut. De kamervormige beplantingsstructuur, die bepalend is voor het

coulissenlandschap wordt toegepast en ingevuld met voor de omgeving kenmerkende beplanting (fruitbomen/ graslanden/ elzenmeten). De opbouw van de bodem (zand-klei) en een natuurlijke manier van waterberging en waterafvoer (duinbeken) worden daar in meegenomen.



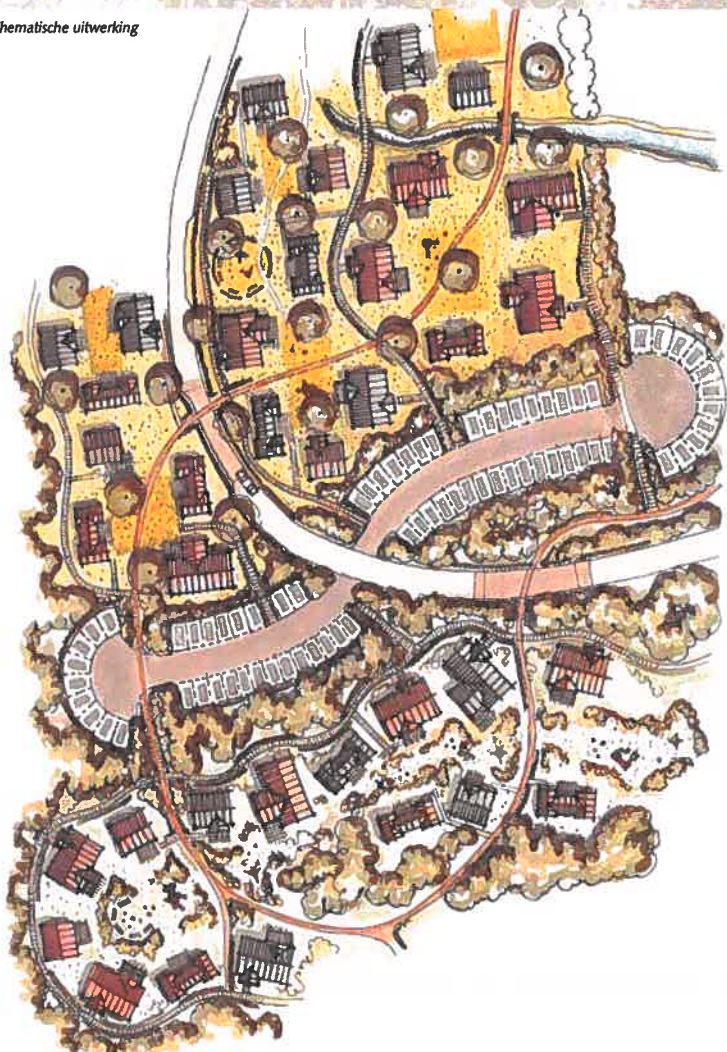




STEDENBOUWKUNDIGE VISIE VERBLIJFSRECREATIE



Thematische uitwerking



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE WONINGBOUW

PLANGEBIED EN
DIRECTE OMGEVING



*Windsingel als overgang naar
het natuurlandschap*



Vroonweg



Vroonweg - natuurlandschap



Dorpsrand



Vroongronden - natuurlandschap



Oude trambaan



Hoge Zoom



Hoge Zoom



Hoge Zoom

CONCEPT

REGULIERE WONINGBOUW

De driehoek van het plangebied ten noorden van de Hoge Zoom vraagt om een andere invulling dan het overige deel van het plangebied. Het gebied wordt ten noorden en direct ten zuiden (Hoge Zoom) begrensd door reguliere woningen en door natuur aan de westzijde. Kijkend naar de omgeving van het gebied en de inklemming hierin,

is een invulling met reguliere woningbouw logisch. Het gebied is stedenbouwkundig gezien (inpassing, bereikbaarheid en kwaliteiten omgeving) uitermate geschikt voor uitbreiding van de dorpskern met reguliere woningen.



RANDVOORWAARDEN

Het plangebied voor de reguliere woningbouw is gesitueerd op een bijzondere plek met veel landschappelijke kwaliteiten die het plangebied verbinden met de omgeving. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige visie moet zorgvuldig worden omgegaan met deze kwaliteiten, zodat het plan aansluiting vindt bij de omgeving, deze niet aantast en een toegevoegde waarde zal hebben voor de stedenbouwkundige structuur en het woningaanbod in Renesse.

Hierop volgend wordt uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- Groenwal aan de noordrand van het plangebied behouden (oude trambaan);
- Windsingel aan de westrand, langs de Kabbelaarsweg, behouden (overgang naar natuurlandschap);
- Aandachtig omgaan met de achterkantsituaties van de woningen aan de Hoge Zoom.



Randvoorwaarden

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De stedenbouwkundige visie vormt het raamwerk voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied. De randvoorwaarden, de ontsluiting, waterberging en de groenstructuur, aansluitend bij de structuur van de omgeving, zijn hiervoor sterk bepalend. De verdere invulling van het raamwerk zal samen met de gemeente Schouwen-Duiveland worden uitgewerkt.

PROGRAMMA:

- Circa 60 woningen reguliere woningbouw
- Dichtheid van 12 woningen per hectare
- Bruto kaveloppervlak circa 800 m²



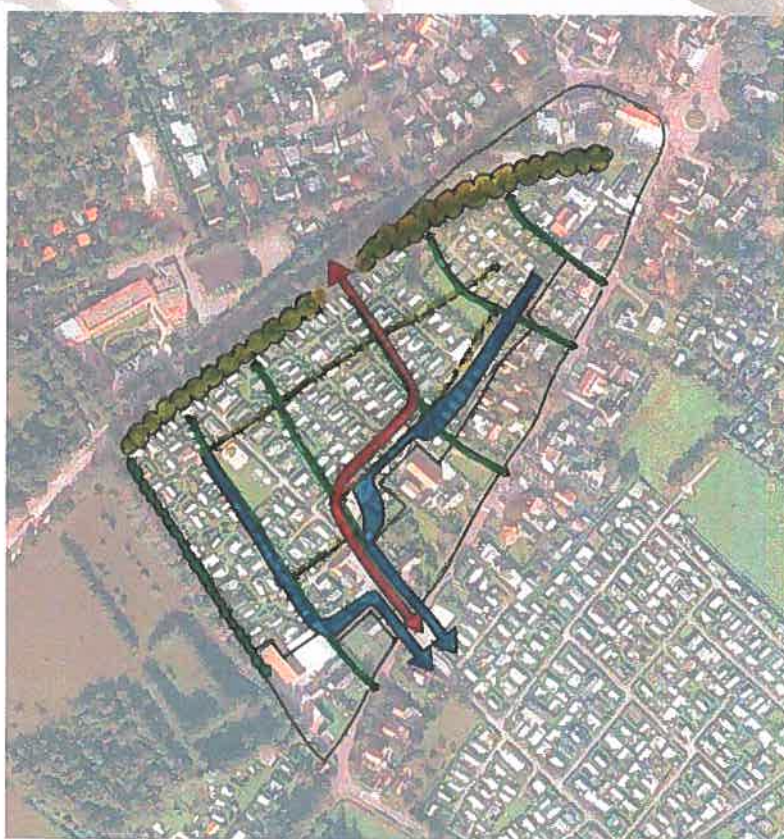
Ontsluiting



Afwatering



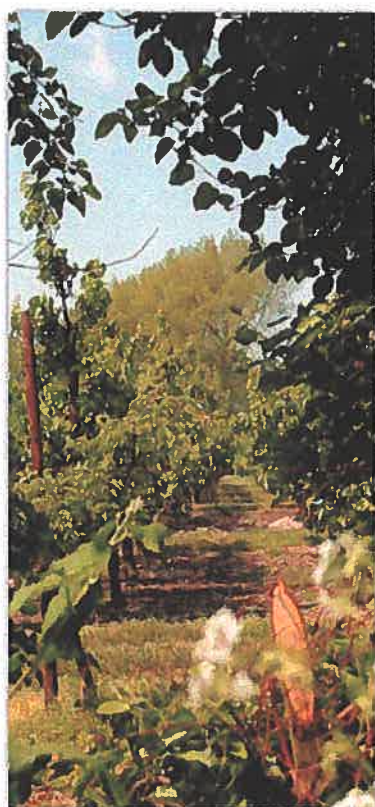
Groenstructuur

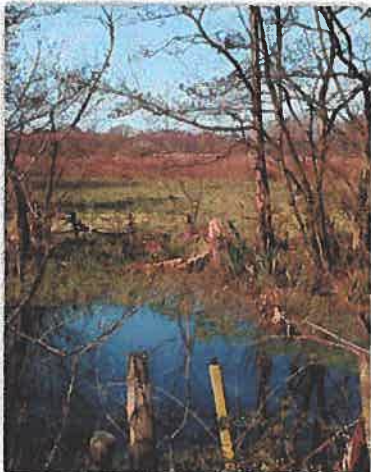


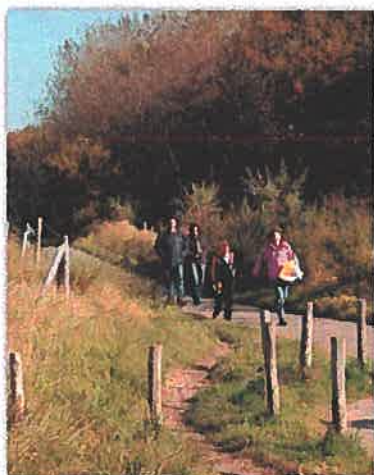
Totaalbeeld stedenbouwkundige visie

REFERENTIES EN INSPIRATIES

In de voorgaande hoofdstukken zijn het structuurplan, het landschappelijk kader en de stedenbouwkundige visie voor de verblijfsrecreatie-ontwikkeling gepresenteerd. Een nadere uitwerking tot detailplan dient nog plaats te vinden. De navolgende beelden dienen daarbij als referentie/inspiratie. Opgemerkt wordt dat voor de reguliere woningbouwontwikkeling t.z.t. in nauw overleg met de gemeente een beeldregieplan zal worden opgesteld.









PLANINFORMATIE

INITIATIEF

Roompot Recreatie is in Renesse eigenaar en exploitant van drie bedrijven: Camping De Karavaan, Camping Bona Fide en Bungalowpark Klein Poelland. De drie bedrijven liggen dicht bij elkaar in het gebied Hoge Zoom/ Lage Zoom ten zuiden van Renesse. In het kader van de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie in Schouwen-Duiveland die wordt nagestreefd door de gemeente Schouwen-Duiveland en de provincie Zeeland, is Roompot voornemens deze recreatiebedrijven te transformeren naar een ander product dat beter aansluit bij de markt en de omgevingskwaliteiten van Renesse. In het nu voorliggende document is een plan gepresenteerd dat ingaat op deze transformatie. Het beoogt een beeld te geven van de (kwaliteit van de) ontwikkeling en een doorkijk te geven als het gaat om ontwerputgangspunten, vormgeving, aantallen, etc.

Voor de ontwikkeling van het project is Arcus Projectontwikkeling B.V. benaderd. Arcus is oorspronkelijk opgericht als onderdeel van de Roompot Groep, en heeft als specialisatie de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve projecten. Inmiddels heeft zij zich ontwikkeld tot een zelfstandig opererende vastgoedontwikkelaar en ontwikkelt zij zowel recreatief als commercieel en regulier onroerend goed. Bij de ontwikkeling van de campings in Renesse verzorgt zij het gehele planvormings- en realisatietraject van initiatieffase tot ingebruikname.

BELEIDSMATIGE ACHTERGRONDEN

Zowel in gemeentelijk beleid als in provinciaal beleid worden de achtergebleven kwaliteit van de verblijfsrecreatie en de gevolgen daarvan voor de toeristische sector op Schouwen-Duiveland erkend. Zowel de gemeente als de provincie kiest voor toerisme en de benodigde kwaliteitsslag die hierin nodig is door beleidsmatig de ruimte te geven en projecten te initiëren die dit proces in gang zetten. Deze projecten richten zich op verbetering van het aanbod en de kwaliteit van verblijfsaccommodaties, het dagrecreatieve aanbod, seizoensverlenging en behoud en versterking van de recreatieve en natuurlijke kwaliteiten in de gemeente. De visies van de gemeente en de provincie worden gehanteerd als (ontwerp-) uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het voorliggende document.

VOORGESCHIEDENIS

Mede in opdracht en onder aansturing van de gemeente is in 2002/2003 voor de kwaliteitsverbetering van de campings Bona-Fide, De Karavaan en De Oase een kwaliteitsverbeteringsplan en herontwikkelingsplan opgesteld (RBOI-2003). Het project was bedoeld als pilotproject in het kader van de Regiovisie Schouwen-West. In de visie werd uitgegaan van een vergaande renovatie/ uitbreiding van de drie campings, waarbij een gezamenlijke centrumvoorziening met een nieuwe entree aan de Lage Zoom zou worden gerealiseerd. Door verschillende oorzaken is de samenwerking, ondanks diverse initiatieven, uiteindelijk niet doorgegaan.

PLANVISIE

De kwaliteit van het huidige aanbod van de verblijfsrecreatie in de omgeving van Renesse is in hoofdlijnen aan een renovatie toe. Daarbij wordt een verschuiving van de doelgroep gesignaleerd: van jongeren naar jonge gezinnen die een fijne (strand-) vakantie zoeken. Daarnaast neemt de behoefte aan (seizoens-)kampeerplaatsen (permanente standplaatsen) af door vergrijzing en een toegenomen behoefte aan flexibiliteit (niet meer elk jaar naar dezelfde plaats op vakantie). Door de veranderende doelgroep is er ook behoefte aan een ander recreatieproduct: een betaalbare vorm van een wat luxere verblijfsaccommodatie.

De planvisie omvat drie onderdelen:

- De realisatie van 500 bungalows;
- De kwaliteitsverbetering/ renovatie van 70 recreatiewoningen op Klein Poelland en de ontwikkeling van 25 nieuwe recreatiewoningen;
- De realisatie van 60 reguliere woningen.

BUNGALOWS

Het zuidelijk deel van Camping Bona Fide, ten zuiden van de Hoge Zoom, wordt getransformeerd tot een recreatiepark met 500 bungalows, passend bij het gewenste luxe- en kwaliteitsniveau van de doelgroep in een aantrekkelijke prijsklasse. De bungalows worden ingepast in een landschappelijk raamwerk dat aansluit bij de structuur

van de omgeving (Duinzoomgebied). Hierdoor krijgt het park de gewenste attractiewaarde en een sterke relatie met haar omgeving. De invulling van dit raamwerk kan middels verschillende elementen die refereren aan de omgeving. Binnen deze invulling bestaat aanleiding voor thematisering van de architectuur en stedenbouw.

RECREATIEWONINGEN

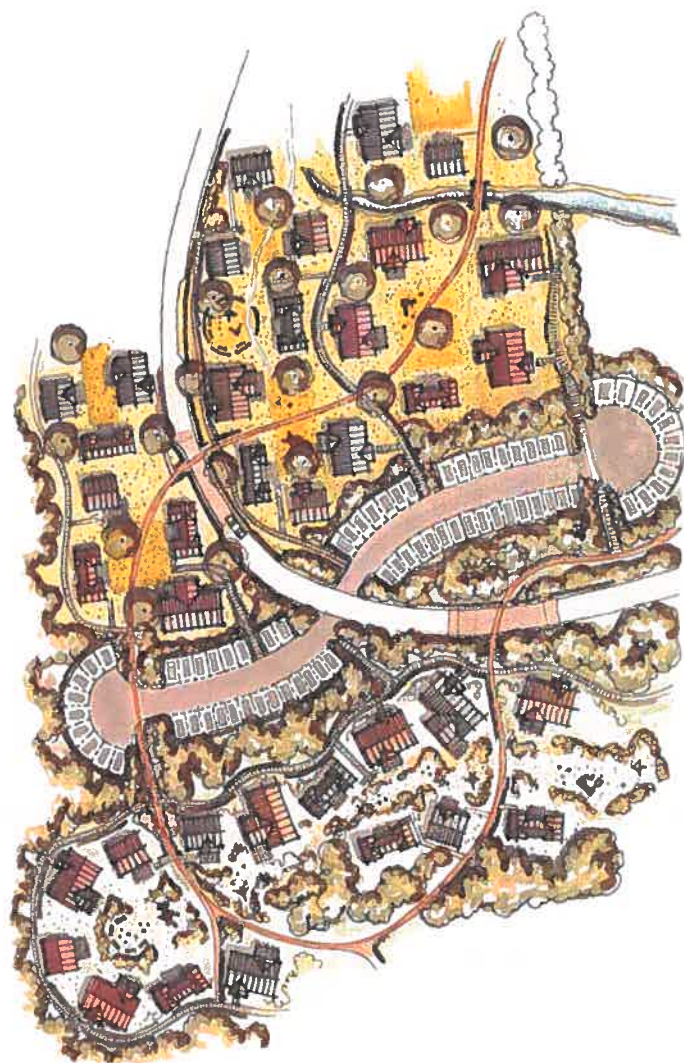
De recreatiewoningen op recreatiepark Klein Poelland zijn verouderd en dienen aan de huidige eisen van de doelgroep te worden aangepast om een goed recreatief product te kunnen blijven bieden. Om dit te kunnen financieren is het nodig dat het park deels wordt uitgebreid. De opbrengsten die deze nieuwe recreatiewoningen genereren worden gebruikt voor de kwalitatieve verbetering van de overige woningen op Klein Poelland.

REGULIERE WONINGEN

Omrond door natuur- en woonfuncties vraagt het plangebied ten noorden van de Hoge Zoom om een andere invulling dan het overige deel van het plangebied. Hier worden circa 60 reguliere woningen ontwikkeld. Deze ontwikkeling sluit beter aan bij de omgeving dan een kwaliteitsverbetering van de huidige recreatieaccommodaties. Daarnaast genereren de reguliere woningen toegevoegde opbrengsten die nodig zijn om een centrale centrumvoorziening op het recreatieterrein te realiseren.

CENTRUMVOORZIENING

Het uitgangspunt is om een centrale centrumvoorziening op het nieuwe recreatiepark te realiseren dat voorziet in de behoefte aan voorzieningen van de gasten van het park. De centrumvoorziening zal openbaar toegankelijk zijn waardoor het ook in de behoefte aan voorzieningen van recreanten op andere vakantiegebieden in de omgeving kan voorzien. De centrumvoorziening krijgt hiermee een regionale functie waardoor het aanbod in de omgeving in aanbod en kwaliteit verbeterd wordt.



PLANNING

RECREATIE

1^e kwartaal 2008

- Beoordeling planvisie en intentie-besluit door gemeente Schouwen-Duiveland

2^e kwartaal 2008

- Uitwerken gedetailleerd stedenbouwkundig plan/ architectuur
- Uitvoeren diverse achtergrondonderzoeken
- Opstellen concept- voorontwerpbestemmingsplan

3^e kwartaal 2008 t/m 2e kwartaal 2009

- Uitwerking civiel plan/ voorbereiding uitvoering
- Bestemmingsplanprocedure

3^e kwartaal 2009 t/m 1e kwartaal 2010

- Bouwrijp maken
- Realisatie bungalows

Streven voorjaar 2010

- Start verhuur bungalows

REGULIER

1^e kwartaal 2008

- Beoordeling planvisie en intentie-besluit door gemeente Schouwen-Duiveland

2^e kwartaal 2008

- Uitwerking gedetailleerd stedenbouwkundig plan/ architectuur
- Uitvoeren diverse achtergrondonderzoeken
- Opstellen concept- voorontwerpbestemmingsplan

3^e kwartaal 2008 t/m 3e kwartaal 2009

- Uitwerking civiel plan/ voorbereiding uitvoering
- Bestemmingsplanprocedure

4^e kwartaal 2009

- Verkoop woningen

1^e kwartaal 2010 t/m 1e kwartaal 2011

- Bouwrijp maken
- Realisatie woningen



COLOFON

Titel:

Herontwikkeling Bona Fide en De Karavaan
Ontwikkelingsplan

Datum:

Januari 2007

Initiatief:

Roompot Recreatie Beheer B.V.



Projectontwikkeling:

Arcus Projectontwikkeling B.V.





Exploitatiemaatschappij Kampeerboerderij Bona Fide B.V.



De heer/ Mevrouw R. Ersfeld
Lindscheiderstrasse 10
D 53783 EITDORF

Enschede, 24 september 2009

Betreft: Opzegging staanplaats
Referentie: 00000880

Geachte heer, mevrouw Ersfeld,

Sinds enkele maanden heeft de heer N. Beijer de aandelen van Holding Bona Fide BV en de gronden van de Karavaan aan ons overgedragen. Wij zijn een projectontwikkelaar welke geen camping exploiteert.

Camping Bona Fide, zuidelijk deel:

Wij hebben het voornemen om van Camping Bona Fide een Vakantiepark te maken met Kampeermiddelen, Kampeerhuizen en Centrumvoorzieningen. Derhalve zal de huidige camping gaan verdwijnen.

Gezien de huidige situatie, de geruchten op de camping en de leeftijd van de heer Beijer zal dit voor u niet als een verrassing komen.

Wij willen u middels dit schrijven uw staanplaats opzeggen. U kunt van uw staanplaats in elk geval in het jaar 2010 nog gebruik maken. Wij verzoeken u voor 1 november 2010 uw staanplaats leeg en schoon op te leveren.

Voor de recreanten welke een andere staanplaats elders willen hebben, bieden wij u een aantal alternatieve locaties; Roompot Beach Resort te Kamperland, camping De Zandput te Vrouwenpolder, camping Zeebad te Breskens en camping De Pannenschuur te Nieuwvliet. U kunt rechtstreeks met deze bedrijven contact opnemen om daar een nieuwe staanplaats te huren.

Mocht u na het seizoen 2010 uw staanplaats niet leeg en schoon opgeleverd hebben kunnen wij u onder bijzondere omstandigheden nog de mogelijkheid bieden om in het jaar 2011 nog te blijven staan. Wij maken u er wel op attent dat er dan op het terrein gebouwd gaat worden.

Per 1 november 2011 is de camping definitief geheel gesloten. Alle dan nog aanwezige caravans worden op kosten van de eigenaar van de caravan alsdan door ons verwijderd.

- vervolg -

Holding Bona Fide B.V.

A Colosseum 70, 7521 PT ENSCHEDE - T 053-8527007 tijdens kantooruren

Exploitatie maatschappij Kampeerboerderij Bona Fide B.V.



- blad 2 -

Gezien uw juridische situatie en uw verdere rechten handelen wij geheel conform de Recron voorwaarden zoals ook in de overeenkomst onder punt 34 gesteld, welke u begin dit jaar, gelijk met de rekening, ontvangen heeft.

Camping Bona Fide noordelijke deel en de Karavaan:

Hiervoor geldt dat deze in de toekomst ook zal gaan verdwijnen. De termijn waarin dat gebeurt hebben wij nu nog niet duidelijk in beeld. Waarschijnlijk zal dit één jaar later gebeuren dus uiteindelijk geheel leeg per 1 november 2012.

Wij zullen u regelmatig op de hoogte houden van onze plannen.

Wij vertrouwen u enige duidelijkheid te hebben gegeven en staan altijd voor nadere inlichtingen tot uw beschikking.

Hoogachtend,
namens Holding Bona Fide BV,

A.C. van Leeuwen
Directeur Herikerberg I BV

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. **Holding Bona Fide B.V.**, statutair gevestigd te Westerschouwen en kantoorhoudende te (4325 CE) Renesse, Hogezoom 107, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Zuid-West Nederland onder nummer [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.P. de Koster; hierna te noemen: "Verkoper";
2. **Bouwfonds Arcus Renesse B.V.**, statutair gevestigd te Kamperland, kantoorhoudende te (4338 PG) Middelburg, Grenadierweg 13, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder nummer [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. **Bouwfonds Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer [REDACTED], te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door de heer [REDACTED],
 - b. **Arcus Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te (4338 PG) Middelburg aan de Grenadierweg 13, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder dossiernummer [REDACTED], te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder C.P. de Koster Management B.V., statutair gevestigd te Kloetinge en kantoorhoudende te (4481 DD) Kloetinge, aan de Jan Greshofflaan 40, welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder C.P. de Koster Holding B.V., statutair gevestigd te Kloetinge en kantoorhoudende te (4481 DD) Kloetinge aan de Jan Greshofflaan 40, welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer C.P. de Koster**Bouwfonds Arcus Renesse B.V.**, hierna te noemen: "Koper";

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij";

Samenwerkingsovereenkomst

Versie 20130613

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Arcus Renesse B.V., statutair gevestigd te Middelburg aan de Grenadierweg 13, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Ontwikkeling B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar bevoegde bestuurder de heer ir. P.J.J. Hoen, alsmede de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid C.P. de Koster Management B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid C.P. de Koster Holding B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer C.P. de Koster, hierna verder te noemen "BAR";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RP Group B.V. (KvK nummer [REDACTED] feitelijk gevestigd te Kamperland aan de Mariapolderseweg 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid H.J. van Koeveringe Management B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar statutair directeur de heer H.J. van Koeveringe, hierna verder te noemen "Roompot",

In aanmerking nemende dat:

- Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Arcus Projectontwikkeling B.V. op 20 december 2012 een raamovereenkomst hebben gesloten waarin zij op basis van exclusiviteit hun samenwerking vastlegden om gezamenlijk (op projectmatige basis) recreatief onroerend goed te ontwikkelen;
- BAR een projectvennootschap tussen Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Arcus Projectontwikkeling B.V. is, die specifiek is opgericht voor de (gebieds)ontwikkeling van het project Noordzee Vakantiepark Renesse;
- Noordzee Vakantiepark Renesse de herontwikkeling betreft van de campingbedrijven Bona Fide en de Karavaan te Renesse tot een nieuw vakantiepark;
- Roompot marktleider in Nederland is op het gebied van exploitatie en verhuur van vakantiehuizen;
- Arcus Projectontwikkeling B.V. een preferred supplier agreement heeft met Roompot Vakanties voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe vakantieparken;
- Roompot verschillende recreatiebedrijven direct of indirect in eigendom en/of exploitatie heeft op Schouwen-Duiveland, ook in de nabijheid van Renesse;

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Antea Nederland B.V.

Inrichtingslocatie

Hogezoom,
4325CL Renesse

Activiteit

Omschrijving

Hogezoom Renesse

Toelichting

Vergelijking referentiesituatie en gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk

RpENDy53ehEc

Datum berekening

21 februari 2022, 18:42

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Referentie

Rekenjaar

Emissie NH3

Emissie NOx

2022

54,4 kg/j

662,6 kg/j

Situatie 2 - Beoogd

2022

54,6 kg/j

597,1 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Referentie

Hoogste depositie Hexagon

Gebied

3.009,82 mol/ha/j 3435962

Grevelingen

Situatie 2 - Beoogd

3.009,82 mol/ha/j 3435962

Grevelingen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

126,07 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,61 mol/ha/j



Situatie 2 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen



Verkeersnetwerk

Emissie NH3

54,6 kg/j

Emissie NOx

597,1 kg/j



Situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
 Anders... Anders... Bron 3	-	67,3 kg/j
 Verkeersnetwerk	54,4 kg/j	595,3 kg/j

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



- | | | |
|---|---|--|
| ● Habitatrichtlijn | ● Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn | ● Grootste afname van depositie |
| ● Vogelrichtlijn | ● Niet bepaald | ● Grootste toename van depositie |
| | | ● Hoogste totale depositie |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	126,07	2.081,21	0,00	0,00	126,07	0,61

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Kop van Schouwen (116)	126,07	2.081,21	0,00	0,00	126,07	0,61

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

- Duinen Goeree & Kwade Hoek
- Grevelingen
- Manteling van Walcheren
- Oosterschelde

Situatie 1, Rekenjaar 2022

3 Anders... | Anders...

Naam	Bron 3	Uittreedhoogte	2,0 m	NOx	67,3 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele Variatie	Verwarming van Ruimten				

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	2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6
Database versie	2021.0.4_5a8b67b7c6

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>