

An aerial photograph of a residential area. In the upper left, a church with a prominent dome is visible. The middle section shows a dense cluster of houses with red-tiled roofs. To the right, there are large, open green fields. A road with a roundabout is visible on the right side. The overall scene is a mix of urban and rural landscape.

KWALITEITSVERBETERINGSPLAN

CAMPING DE OASE

RHO ADVISEURS

siblu
villages

RHO ADVISEURS

DATUM: 20 oktober 2022

PROJECT: Kwaliteitsverbeteringsplan camping De Oase

OPDRACHTGEVER: Siblu NL B.V.

PROJECTNUMMER: 44002267.20201103

REFERTE: Justus van den Berg, Daniëlle Gooijers, Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555



INHOUD

1. INLEIDING	4	5. KWALITEIT PARK	28
Aanleiding	5	Groen	28
Locatie en omgeving	5	Doorsneden	30
Bestemmingsplan	6	Landschappelijke inpassing Lagezoom	32
		Landschappelijke inpassing Roelandsweg	33
		Landschappelijke inpassing Roelandsweg (Centrumgebouw)	34
2. VLEKKENPLAN	8	Duurzaamheid	35
Actualisatie vlekkenplan	9	Klimaatadaptatie	35
Uitgangspunten inrichting terrein	9	Biodiversiteit	35
Het aantal standplaatsen	10	Beeldkwaliteit accommodaties	36
3. LANDSCHAPPELIJKE BASIS	12	BIJLAGE	42
Historie	12	Businessplan	42
Oppervlaktewater	13	Agenda toerisme	43
		De 13% analyse	44
		De 15% analyse	44
4. INRICHTINGSPLANNEN DE OASE 2021	14		
Uitgangspunten inrichting terrein 11 en 12	15		
Het nieuwe centrumgebouw	16		
Inrichtingsplan veld 5	17		
Inrichtingsplan veld 11	18		
Inrichtingsplan veld 12	19		
Speelplekken en parkeren	20		
Speelplekken	21		
Parkeerbalans	21		
Verlichtingsplannen	23		
Kavelpaspoort	25		
Verdeling standplaatsen	26		

1. INLEIDING



Afbeelding 1: Camping de Oase en de beoogde uitbreiding

AANLEIDING

Siblu is in 2018 eigenaar geworden van Camping De Oase en wil op het terrein voorzieningen aanbrengen die bij de bedrijfsvoering van Siblu passen. Om dit mogelijk te maken wordt om een herziening van het bestemmingsplan gevraagd. Siblu heeft een verzoek om planologische medewerking bij de gemeente ingediend.

In de brief van het college (30 juni 2020) wordt een principestandpunt gegeven ten aanzien van het verzoek van Siblu om planologische medewerking aan de beoogde ontwikkelingen te verlenen. Hierin geeft het college aan in principe bereid te zijn om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst. In eerste instantie dient een nieuw kwaliteitsverbeteringsplan voor camping De Oase opgesteld te worden. Met als aanvullende voorwaarde dat het kwaliteitsverbeteringsplan voldoet aan het “Ontwikkelkader A t/m D, zoals opgenomen in de Agenda Toerisme”.

Daarnaast is door Siblu een verzoek ingediend om gebruik te kunnen maken van de 15% uitbreiding als wordt voldaan aan de duurzaamheidsdoelstellingen. In de brief van het college van 22 april 2021 heeft het college ook hierop positief gereageerd.

In dit kwaliteitsverbeteringsplan is vastgelegd hoe de door Siblu gewenste uitbreidingen gerealiseerd kunnen worden, met als uitgangspunt de kwaliteit van het gehele park op te waarderen en nieuw landschap te ontwikkelen.

LOCATIE EN OMGEVING

Camping de Oase is gelegen aan de Roelandsweg te Renesse. Het is een langgerekt terrein dat loopt van de Hogezoom naar de Lagezoom. Deze naamgeving duidt op hoogteverschillen op het park, die er ook daadwerkelijk zijn.

Op basis van het kwaliteitsverbeteringsplan uit 2008 wordt de hoofdontsluiting van de camping verplaatst naar de Lagezoom. Dit in combinatie met de uitbreiding van de oppervlakte van het terrein.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Kop van Schouwen (2013), gemeente Schouwen-Duiveland, geeft aan dat het plangebied de bestemming Recreatie-Kampeerterein heeft.

De gronden van de beoogde uitbreiding hebben aan de westzijde een uit te werken verblijfsrecreatieve bestemming (artikel 23 van het bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan voorziet verder in vier stroken met een groenbestemming:

- aan de noordzijde, grenzend aan de woningen;
- langs de Roelandsweg;
- langs de Lagezoom;
- aan de westzijde.

De brede zone met een groenbestemming aan de zijde van de Roelandsweg is voor een (groot) deel geen eigendom van de camping. In het kader van de kwaliteitsverbetering zal de landschappelijke inpassing volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er enige stacaravans gesitueerd op gronden met een groenbestemming. In de herinrichting worden deze eenheden verplaatst.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan



Afbeelding 3: Roelandsweg zuid: deel beplanting ligt op eigendom camping



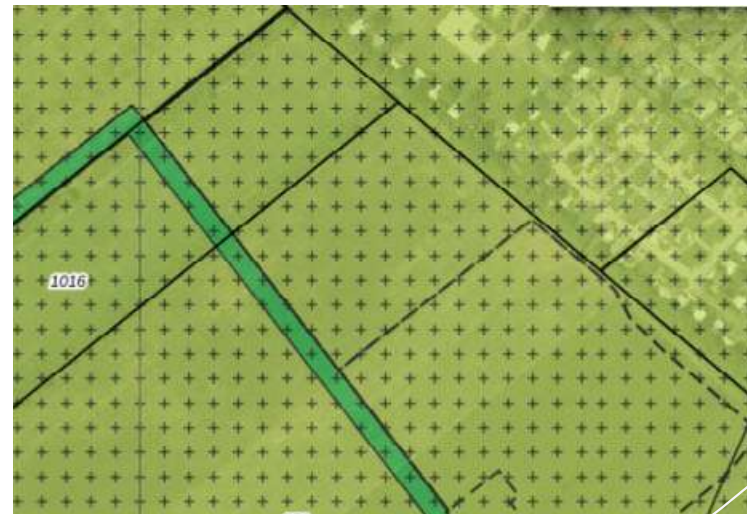
Afbeelding 4: Standplaatsen in de groenbestemming aan noordzijde van terrein



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing aan Roelandsweg niet in eigendom

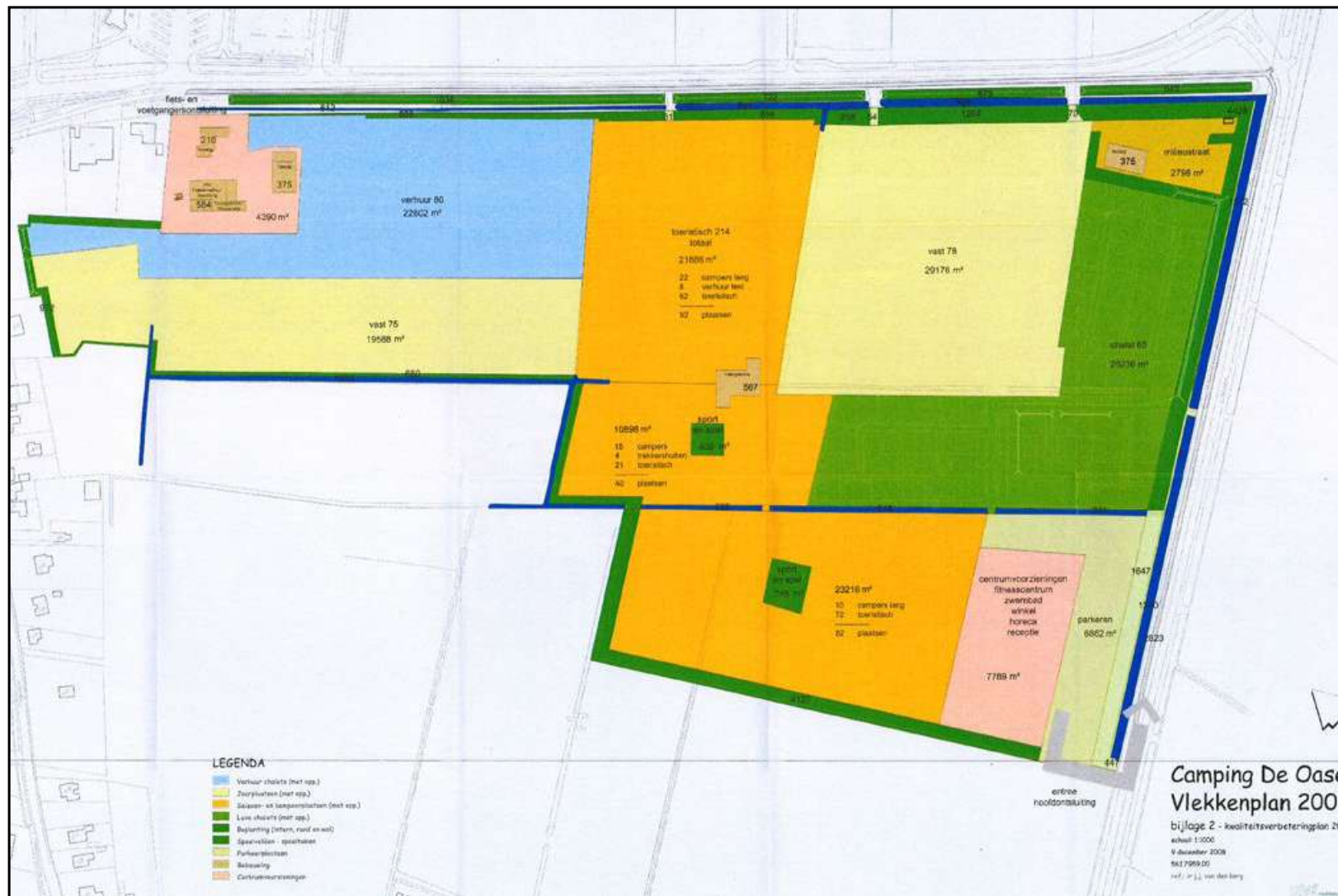


Afbeelding 5: Aan zuidzijde ligt de landschappelijke inpassing op eigen grond



Afbeelding 7: landschappelijke inpassing aan de westzijde ongerealiseerd

2. VLEKKENPLAN



Afbeelding 8: Vlekkenplan 2008

ACTUALISATIE VLEKKENPLAN

De huidige oppervlakte van camping De Oase is ruim 15,2 ha. Extra benodigde grond om het totale plan te kunnen realiseren is ruim 8,4 hectare. Nieuwe oppervlakte wordt 23,7 hectare.

De verschillen tussen het kwaliteitsverbeteringsplan uit 2008 en het voorliggende plan zijn:

- Volledig permanente standplaatsen, die jaarrond in gebruik zijn;
- Minder kampeerhuisjes (39). Deze zijn beperkt in oppervlakte: maximaal 75 m² plus berging;
- 473 stacaravans. Deze zijn beperkt in oppervlakte: maximaal 50 m² oppervlakte stacaravans plus berging;
- 77 stacaravans. Deze zijn beperkt in oppervlakte: maximaal 55 m² oppervlakte stacaravans plus berging;
- 15% extra eenheden (77) waarbij voor het hele terrein voldaan wordt aan de duurzaamheidsbeleid van de gemeente;
- Parkeren op de standplaats;
- Per 3 slaapplekken één parkeerplaats, voorheen was dat 1,2 parkeerplaats per standplaats;
- Er komt een wandel- en fietspad naast de hoofdweg, tussen de nieuwe receptie en de nieuwe centrumvoorzieningen;
- De nieuwe centrumvoorzieningen zijn niet aangesloten op het aardgasnet, voor zover dat naar de stand van de techniek, technisch en economisch redelijk uitvoerbaar is.



Afbeelding 9: verdeling standplaatsen

UITGANGSPUNTEN INRICHTING TERREIN

Ten opzichte van het kwaliteitsverbeteringsplan uit 2008 worden de volgende vernieuwingen doorgevoerd:

- Het park wordt omgevormd naar plekken voor stacaravans en kampeerhuisjes voor een specifieke doelgroep;
- De ondergrond blijft in handen van Siblu;
- Er wordt niet meer ingezet op de verkoop van kampeerhuisjes. De resterende eenheden worden stacaravans;
- De randbeplanting krijgt een breedte van minimaal 5 meter (met een 2 meter hoge wal) op eigen terrein of 10 meter breed zonder wal;
- Deelgebieden 1, 2 en 3 worden heringericht waarbij er een aanzienlijke reductie van het aantal standplaatsen over de gehele camping zal plaatsvinden. Deze eenheden worden uitgeplaatst naar het uitbreidingsterrein;
- Er wordt ingezet op het beperken van de CO₂ uitstoot en op energietransitie;
- Er wordt ten aanzien van het terrein als geheel voldaan aan de 13% regel zoals vastgelegd in de Agenda Toerisme en de Zeeuwse Kustvisie. Dit leidt er toe dat de oppervlakten van de stacaravan en/of kampeerhuisje inclusief berging gezamenlijk op het grootste deel van het park maximaal 50 m² per standplaats mag zijn. Op een paar gebieden is dit respectievelijk 75m² en 55m²;
- Op het uitbreidingsterrein en deelgebied 5 (zie pagina 12) hebben de standplaatsen een oppervlakte van maximaal 200m²;
- Er komt een klein showterrein voor stacaravans. Hier kunnen uitsluitend (toekomstige) gasten nieuwe

modellen bekijken. Dit terrein is per auto toegankelijk vanaf de Roelandsweg;

- Het uitbreidingsterrein krijgt de sfeer van een boomgaard. Naast fruitbomen worden ook lagere struiken toegepast (hazelaar, aalbessen etc.);
- Op het uitbreidingsterrein blijven sloten en beplanting gehandhaafd;
- Verplaatsing van de hoofdingang van de Roelandsweg naar de Lagezoom.

HET AANTAL STANDPLAATSEN

De beoogde ontwikkelingen ten aanzien van de standplaatsen is opgenomen in tabel 1. Het feitelijke planologische verschil is dat 154 eenheden die voorheen alleen toeristisch gebruikt mochten worden nu permanente standplaatsen worden. En er worden 77 eenheden extra gerealiseerd als gevolg van de duurzaamheidsslag.

TABEL 1: BEOOGDE ONTWIKKELINGEN TEN AANZIEN VAN DE STANDPLAATSEN

	2021	beoogd	verschil
Toeristisch	154	0	-154
Permanent	308	550	+242
Kampeerhuisje	50	39	-11
Totaal	512	589	77



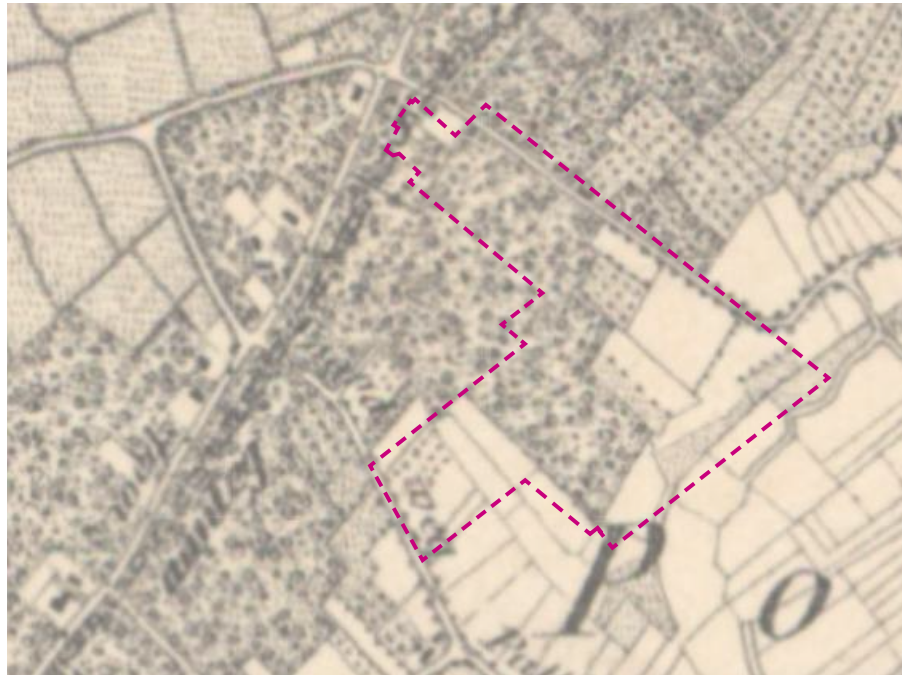
Afbeelding 10: Impressies landschappelijke inpassing

3. LANDSCHAPPELIJKE BASIS

HISTORIE

Topografische kaart 1902:

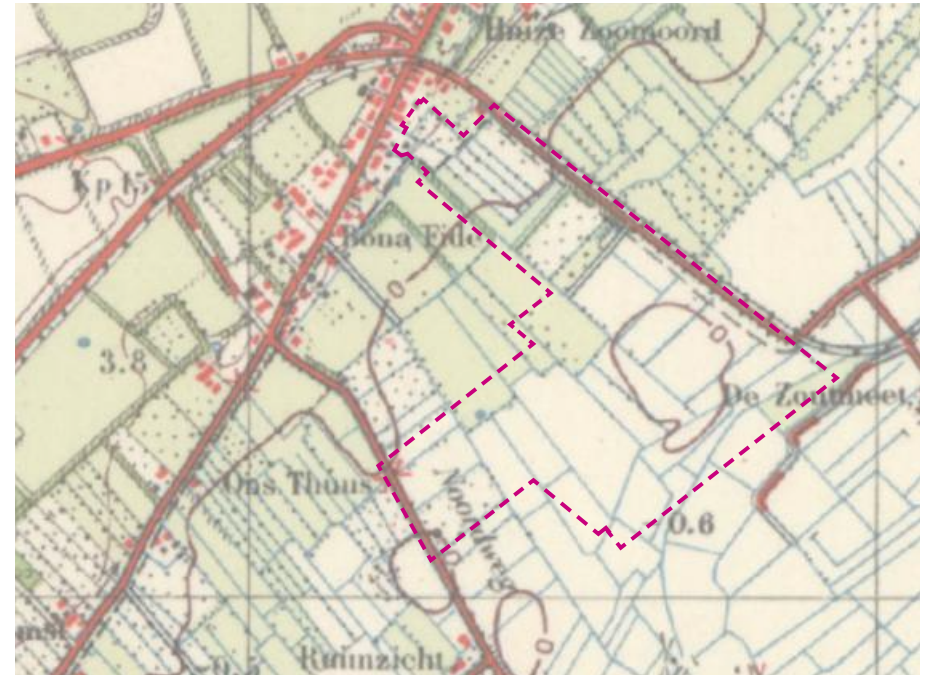
De weg Lagezoom was nog niet aanwezig en veel van het plangebied bestond nog uit bos waar voornamelijk hakhout geproduceerd werd.



Afbeelding 11: Topografische kaart 1902.

Topografische kaart 1960:

Het bosrijke landschap heeft plaats gemaakt voor een ontginningslandschap met verschillen in kavelrichtingen, de Lagezoom is ook in deze periode niet aanwezig.



Afbeelding 12: Topografische kaart van voor 1960.

OPPERVLAKTEWATER

(Legger Waterschap Scheldestromen)

Op het bestaande terrein en het uitbreidingsterrein zijn sloten die staan op de Legger van het Waterschap. Langs deze sloten is een schouwpad met een breedte van 5 meter noodzakelijk.



Afbeelding 13: Legger oppervlaktewater

LEIDINGEN

De onderstaande afbeelding toont de ligging van de waterleidingen. De plaatsing van de eenheden zijn conform de voorwaarden bij werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen van Evides.

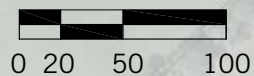


Afbeelding 14: Kaart met leidingen

4. INRICHTINGSPANNEN DE OASE 2021

Legenda

-  Parkeren
-  Wandelpad
-  Fietspad
-  Rijbaan auto
-  Speelgelegenheid
-  Overloopparkeren
-  Parkeren
-  Entree
-  Receptie
-  Kavel met stacaravan
-  Recreatief groen
-  Speelgelegenheid
-  Onderhoudspad



UITGANGSPUNTEN INRICHTING TERREIN VELD 11 EN 12

Algemeen

- 115 kavels van circa 200 m² op veld 11;
- 77 kavels van circa 200 m² op veld 12;
- De hoofdroute is 5 meter breed, de overige wegen smaller (3,5 meter). De berm tussen de hoofdweg en kavels zijn minimaal 2 meter breed, de berm tussen hoofdweg en fietspad 1 meter en tussen wandelpad en talud 1,5 meter.

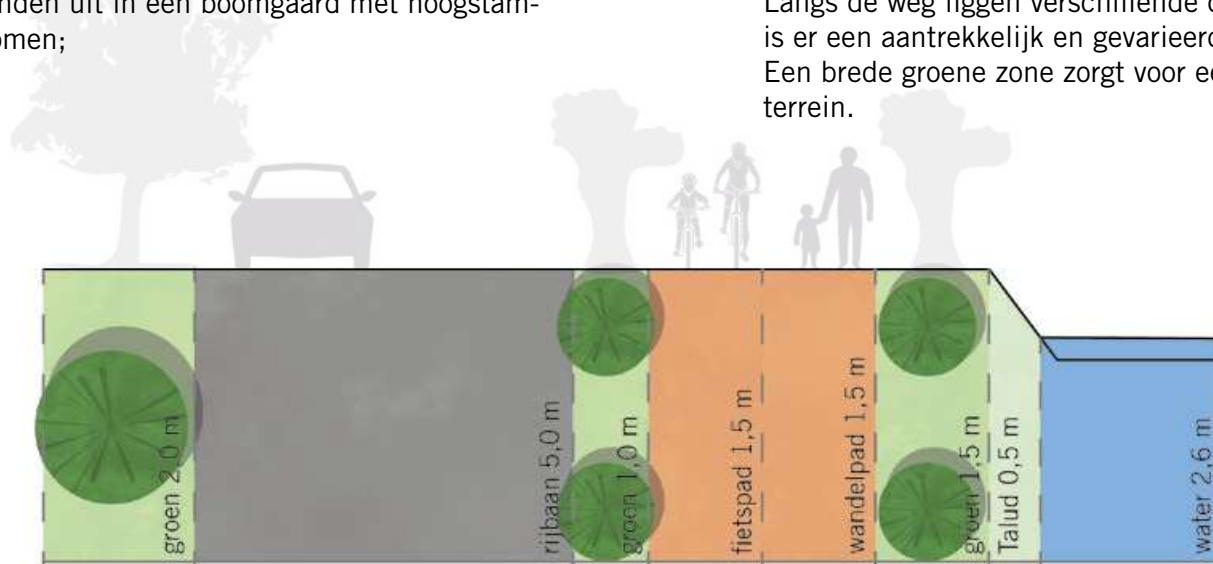
Groen en water

- Behoud van twee singels aan de noordzijde;
- Brede beplantingsstroken aan de west- en zuidrand;
- Hoogstam-fruitbomen begeleiden de hoofdroute en monden uit in een boomgaard met hoogstam-fruitbomen;

- De sloot in het midden verbreedt zich halverwege tot een grote, centraal gelegen waterpartij (met veilige en kindvriendelijke oever in de vorm van een plasberm). Deze zorgt voor waterberging van dit deel van het park.

Infrastructuur

Langs de hoofdweg komt een wandelpad. Op het bestaande gedeelte ligt dit pad langs de weg. Op de uitbreiding ligt het wandelpad los van de weg. Bij de receptie wordt de landschappelijke inpassing vormgegeven als boomgaard, met verschillende fruitbomen. Het wandelpad langs de sloot krijgt aan twee kanten een rij met knotwilgen (om de 10 meter). Langs de weg liggen verschillende open ruimtes. Hierdoor is er een aantrekkelijk en gevarieerd beeld. Een brede groene zone zorgt voor een geleiding van het terrein.



Afbeelding 15: Doorsnede A hoofdweg

HET NIEUWE CENTRUM GEBIED

K3H Architecten heeft een studie gedaan naar een centrumgebouw voor de Oase. Het gebouw gaat in principe uit van één laag - de installaties bevinden zich echter in de nok van het dak op een aparte verdieping. Daarnaast is er ook een verhoogde constructie voor de glijbaan van het zwembad.

1. In het nieuwe centrumgebied zijn de volgende programma onderdelen te vinden:

- Bar/entertainment ruimte (575 m²);
- Binnenspelen (circa 280 m²);
- Zwembad (490 m²).
- Informatiebalie (circa 75 m²) en winkel (circa 70 m²)

2. De overige functies in het gebied zijn:

- In het bestaande en te behouden gebouw blijven de eigenaarslounge en kantoorruimte (c.a. 320 m²);
- Terras;
- Voetbalveld;
- Speelterrein;
- Showterrein.

3. De uiteindelijke bebouwing (minus overkapping) in dit centrumgebied heeft een oppervlak van circa 2.000 m². Voor de realisatie wordt uitgegaan van een fasering waarin tijdelijk ook later te slopen gebouwen nog aanwezig zijn. De genoemde maatvoering houdt hier geen rekening mee. In het bestemmingsplan is een bouwvlak en een bebouwingspercentage opgenomen.

Het concept ontwerp kan nog gewijzigd worden.

Legenda



Kavel met stacaravan



Recreatief groen



Speelgelegenheid



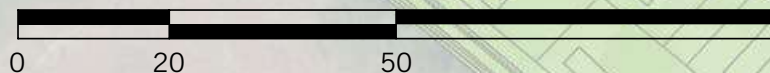
Onderhoudspad

Parkeren

Wandelpad

Fietspad

Rijbaan auto



INRICHTINGSPLAN VELD 5

De huidige wegenstructuur vormt het uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling. Er komen 58 standplaatsen en een parkeercoffer. Op het middenterrein komen hofjes van vier standplaatsen. De standplaatsen hebben een grootte van circa 200 m². De oppervlakte van de stacaravan plus de oppervlakte van de berging is 50 m². Twee groene assen zorgen voor een robuuste geleding van het terrein.

Legenda

-  Overloop parkeren
-  Parkeren
-  Wandelpad
-  Fietspad
-  Rijbaan auto
-  Kavel met stacaravan
-  Recreatief groen
-  Speelgelegenheid
-  Onderhoudspad

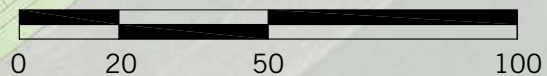


INRICHTINGSPLAN VELD 11

Op het uitbreidingsterrein komen 115 standplaatsen voor stacaravan met een maximale oppervlakte van de de stacaravan en berging tezamen van 50 m². De kavels hebben een oppervlakte van circa 200 m². Bij de entree bevinden zich de receptie en parkeerplaats.

Legenda

- Overloop parkeren
- Parkeren
- Wandelpad
- Fietspad
- Rijbaan auto
- Receptie gebouw
- Kavel met stacaravan
- Recreatief groen
- Speelgelegenheid
- Onderhoudspad



Entree

doorsnede A

INRICHTINGSPLAN VELD 12

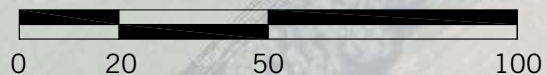
Ten westen van Veld 11 is 40.565 m² beschikbaar voor 77 eenheden met centraal openbare ruimte in de vorm van water, boomgaard en bos. In het kader van de Zeeuwse Kustvisie en het duurzaamheidsbeleid van de gemeente mag de Oase 15% uitbreiden in het aantal eenheden, mits wordt voldaan aan duurzaamheid en circulariteit. Dit is nader uiteengezet in het Duurzaamheidsplan van de Oase. Op dit deelgebied komen 77 stacaravans met een oppervlakte van maximaal 55 m² (oppervlakte stacaravans plus bergingen).

Structuur

- De hoofdroute loopt door dit deel van het park. Deze sluit aan op de bestaande routes van De Oase;
- Veld 12 wordt opgedeeld in tweeën: een westelijk en oostelijk deel. Op de grens tussen de twee delen loopt een brede sloot;
- Het westelijk deel was van oorsprong verdeeld in kleine oost- west kavels. Het oostelijk juist in noord-zuid kavels. Dit is teruggebracht in de verkaveling op het terrein.

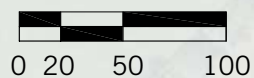
Legenda

	Parkeren
	Wandelpad
	Fietspad
	Rijbaan auto
	Kavel met stacaravan
	Recreatief groen
	Speelgelegenheid
	Onderhoudspad



SPEELPLEKKEN EN PARKEREN

- Legenda**
-  705 m² Spelen
 -  Parkeervelden
 -  Overloop parkeren



SPEELPLEKKEN

De Oase kent 4 centrale speelvoorzieningen, met een totaal oppervlak van 8.509 m², dit komt neer op c.a. 3,5% van het totaal oppervlakt. De speelplekken zijn:

- De speelvoorzieningen in en aansluitend op het centrumgebouw, oppervlakte 5.110 m². Dit betreft onder andere: binnenspeelhal, terras, bar en entertainment, spraypark, voetbalveld, overdekt zwembad en speeltuin;
- Speelvoorzieningen in de groene as op Veld 5 van 1.377 m²;
- Een speelplek van 1.317 m² op Veld 11 langs de groene centrale as;
- Een speelvijver met oever van 705 m² op Veld 12.

PARKEERBALANS

Op het bestaande terrein is er één parkeerplaats op de standplaats. Op de nieuwe kavels is een parkeerplaats en een overloopparkeringsplaats per standplaats. De planologische norm is per 3 slaapplekken 1 parkeerplaats. Het huidige aanbod van bedden is gemiddeld 4,8 bedden per standplaats (situatie 2021). Op basis van dit gemiddelde moeten 942 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het is denkbaar dat op het uitbreidingsterrein stacaravans komen met 6 slaapplekken. Als worst-case zou gesteld kunnen worden dat alle stacaravans 6 bedden hebben. Er zijn in dat geval 1.178 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het plan zijn 889 parkeerplaatsen op de standplaatsen aanwezig en 141 op parkeervelden. Het totale aanbod is dus 1.030 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende

voor het huidige gemiddelde aantal bedden. Binnen het inrichtingsplan zijn groenstroken opgenomen die eventueel omgezet zouden kunnen worden naar parkeerplaatsen. Het zijn 4 locaties waar in totaal 164 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt dan op 1.194. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernorm waarbij alle stacaravans 6 bedden hebben. Deze overloopparkeringsplaatsen zijn voorzien van gras.

De parkeerbalans wordt verder toegelicht op pagina 22.

VERLICHTINGSPLAN

Huidige terrein

Op de gebieden die recent zijn ingericht zijn lichtmasten geplaatst aan één kant van de weg, globaal om de 30 meter. Het is het type IK 25 met led lamp (hoogte 3 m).

Uitbreidingsterrein

Op het uitbreidingsterrein, velden 11 en 12, komen op de velden de zelfde verlichting als bij de recent ingerichte terreingedeelten. Er is een indicatief verlichtingsplan opgesteld. Een definitief plan zal worden ontwikkeld in overleg met de aannemer.

Langs het centrale wandel- / fietspad komt een lage verlichting met zuilen (hoogte circa 0,8m). Het is een naar beneden gerichte led verlichting bedoeld ter markering van de route.

De verlichtingsplannen staan op pagina 23 en 24 weergegeven.

DETAIL TYPE IK-25

Lph=3mtr



Afbeelding 16: Geplaatste lamp (Gegalvaniseerd stalen lichtmast armatuur type IK-25)



Afbeelding 17: Voorbeeld verlichting langs wandel- / fietspad

TABEL 2: NOODZAKELIJK AANTAL PARKEERPLAATSEN

Aantal eenheden	Aantal slaappleatsen	Norm	Aantal pp
589	6 slaappleatsen	2 pp per standplaats	1178
589	4,8 bedden per accommodatie	1,6 pp per standplaats	942

TABEL 3: NOODZAKELIJK AANTAL PARKEERPLAATSEN

Veld	Aantal eenheden	Aantal pp per stand plaats (waarvan een vaste parkeerplaats en een overloopparkerplaats)	Aantal parkeerplaatsen
Veld 5	58	2	116
Veld 11	115	2	230
Veld 12	77	2	154
Kampeershuisjes	39	2	78
Stacaravans op plaatsen van voormalig kampeershuisjes	11	2	22
Bestaand gedeelte	289	1	289
totaal	589		889

TABEL 4: AANBOD PARKEERPLAATSEN BUITEN DE STANDPLAATSEN (ZONDER OVERLOPPARKEERPLAATSEN, ZIE HIERVOOR TABEL 5)

parkeervelden	Lengte haaks parkeren	Aantal pp
Veld 1	28	11
2	42,7	17
3	28	11
4	40	16
5	20	8
6	45	18
Nieuwe entree		60
Totaal vaste parkeerplaatsen		141

TABEL 5: AANBOD OVERLOPPARKEERPLAATSEN BUITEN STANDPLAATSEN (LIGGING VAN DEZE PLAATSEN IS AANGEGEVEN OP BLZ 20)

Veld	Aantal parkeerplaatsen
1 bij entree	40
2 in de bocht	60
3 veld 6 ten noorden van de weg 60 meter = 24 pp	24
4 ten noorden van hoofdentree 100 m = 40 pp	40
totaal	164

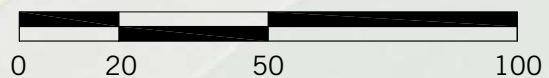
Legenda



Lichtmast (naar beneden schijnend) 3 meter hoog



Lichtzuil 0.8 meter hoog



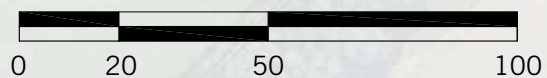
Legenda



Lichtmast (naar beneden schijnend) 3 meter hoog



Lichtzuil 0.8 meter hoog



KAVELPASPOORT

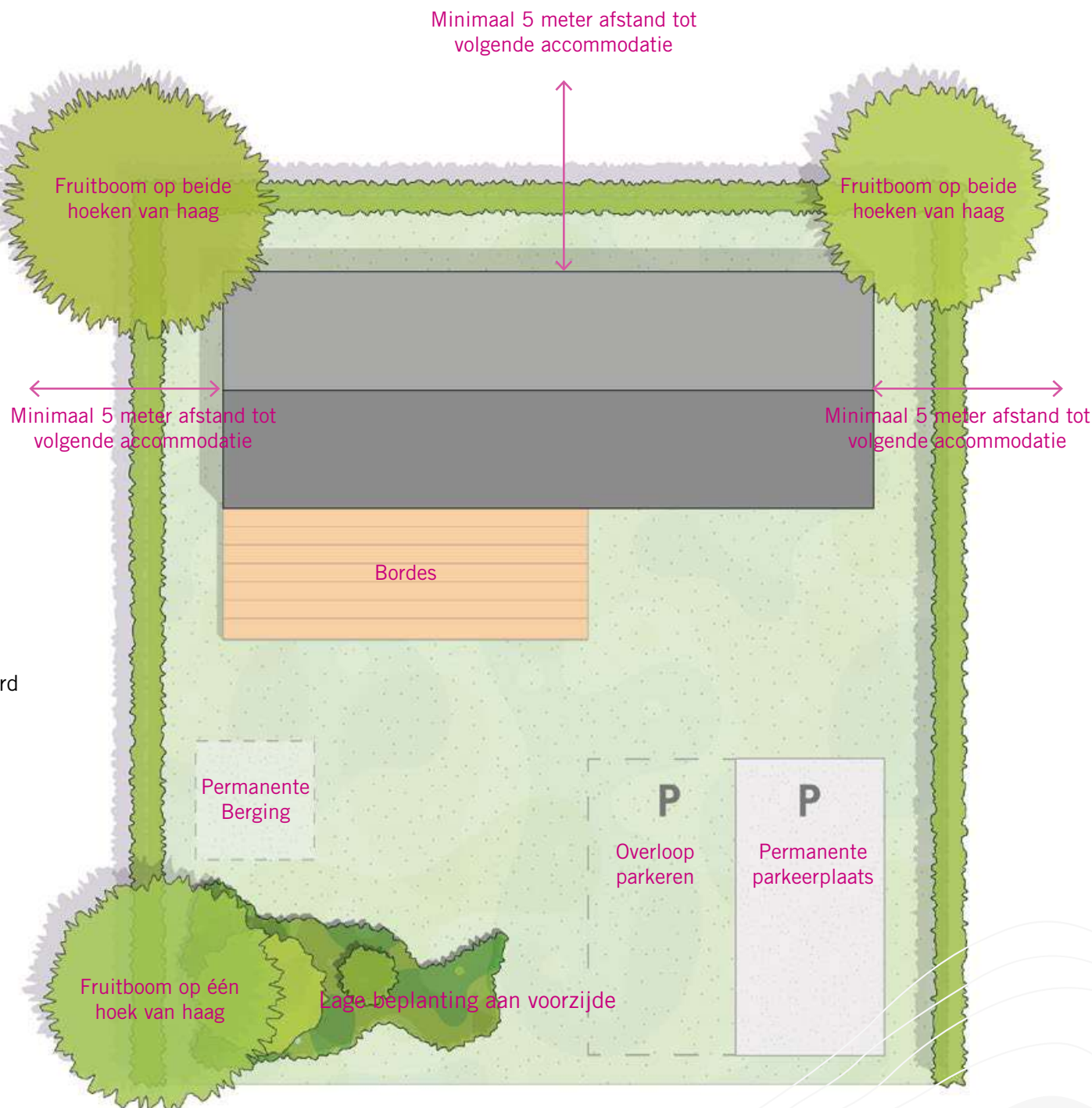
De indeling van de kavel bestaat uit vier elementen:

- Bebouwing
- Verharding
- Bomen
- Haagbeplanting

Tussen de bebouwings eenheden is er minimaal 5 meter ruimte aan voor en achterkant, in verband met brandveiligheid. Elk kavel telt 2 parkeerplaatsen. Een permanente plek (verhard) en een plek voor overloop parkeren. Qua plaatsing en bouw voldoet de berging aan de richtlijnen van brandveiligheid.

Inheemse bomen zijn voornamelijk gesitueerd aan de achterzijde - behalve wanneer het bestaande bomen betreft. Aan de voorzijde van de kavel kan lage inheemse bomen en struiken geplant worden - zodat zichtlijnen over de kavel niet te veel verstoord worden. De beplanting op aangrenzende kavels sluit zoveel mogelijk op elkaar aan, zodat grotere eenheden aansluiten.

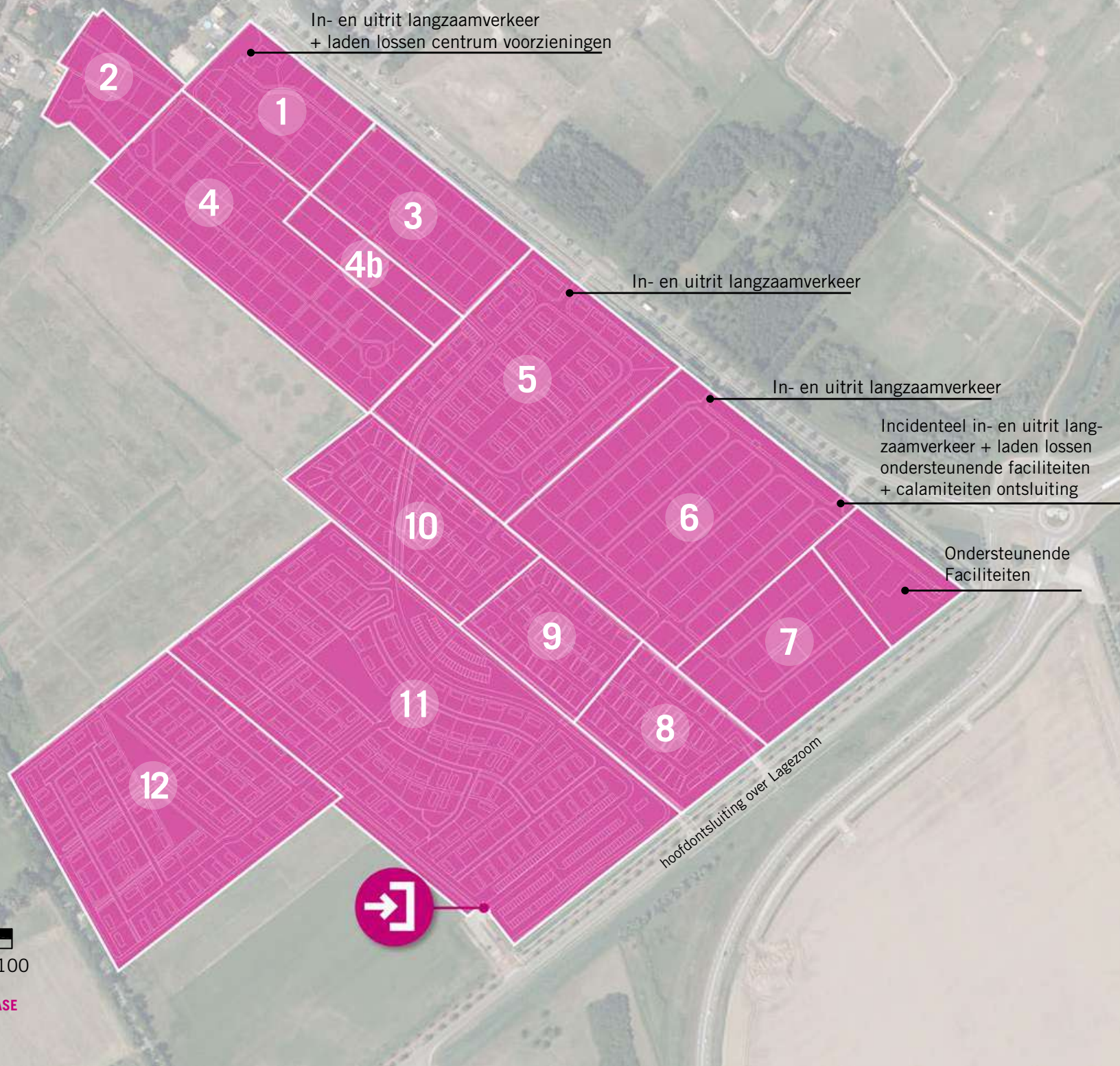
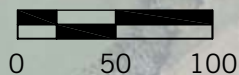
De kavels worden gescheiden met haagbeplanting. De haag is maximaal 50 centimeter breed en maximaal 1,20 meter hoog aan alle zijden van het kavel. En ligt met het hart op de kavelgrens.



VERDELING EN FASERING STANDPLAATSEN

In het seizoen 2020 zijn er 473 standplaatsen aanwezig. De verdeling over de verschillende deelgebieden is weergegeven in tabel 6 en tabel 7. In de deelgebieden 6 t/m 10 vinden geen aanpassingen plaats.

In het eerste jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zullen de receptie en de ingang worden verplaatst. In jaar 1 wordt ook een start gemaakt met de aanleg van velden 11 en 12. In jaar 2, 3 en 4 na bestemmingsplan onherroepelijk zullen de velden 11 en 12 worden opgeleverd. De bouw van het nieuwe centrum gebouw zal starten in het eerste jaar en oplevering in het tweede jaar na bestemmingsplan onherroepelijk. Deelgebieden 2, 3 en 4 worden in het jaar er na ingericht. Deelgebied 5 wordt in het vierde jaar omgevormd naar vaste standplaatsen.



TABEL 6: AANTAL STANDPLAATSEN IN DE DEELGEBIEDEN

Deelgebied	Aantal	Voorstel	Ontwikkeling		Aantal eenheden met oppervlakte:		
					50 m²	55 m²	75 m²
1	13	0	-13	Nieuw centrum	-	-	-
2	27	21	-6	Eenheden buiten groenbestemming	21		
3	40	27	-13	Saneren eenheden binnen de groenbestemming. Omzetten toeristisch naar vast.	27		
4	75	68	-7		68		
4b	14	12	-2	Sanering te kleine standplaatsen			12
5	93	58	-35	Herinrichting van toeristisch naar vast	58		
6	78	78	0		78		
7	27	27	0				27
8	32	32	0		32		
9	32	32	0		32		
10	42	42	0		42		
11	0	115	+115	Uitbreiding	115		
12	0	77	+77	Uitbreiding		77	
Totaal	473	589					

TABEL 7: HERINRICHTING DEELGEBIEDEN

Deelgebied	Ontwikkeling	Jaar na onherroepelijk bp
1	-13	1 en 2
2	-6	3
3	-13	3
4	-7	3
4b	-2	3
5	-35	4
6	0	
7	0	
8	0	
9	0	
10	0	
11	+115	1 t/m 4
12	+77	1 t/m 4

5. KWALITEIT PARK



Afbeelding 18: Beplanting aan de kant van de Roelandsweg



Afbeelding 19: Nieuwe beplanting op het uitbreidingsterrein langs de Roelandsweg

GROEN

Landschappelijke inpassing:

De landschappelijke inpassing op camping De Oase bestaat uit de volgende typen:

- Bestaande struweelbeplanting langs de Roelandsweg en Lagezoom;
- Nieuwe beplanting langs Roelandsweg op eigen grond;
- Nieuwe beplanting op het uitbreidingsterrein (velden 11 en 12).

Navolgend worden inrichting en beheer van deze groenelementen beschreven.

Bestaande struweelbeplanting langs de Roelandsweg en Lagezoom

Inrichting

Deze beplanting heeft een breedte van veelal 10 meter of plaatselijk 5 meter (met een 2 meter hoge wal). De beplanting bestaat uit een boom- en struiklaag.

Beheer

Het beheer is gericht op het instandhouden van een boom- en struiklaag. Dit door om de 5 jaar de boomlaag licht te dunnen, zodat bomen zich goed kunnen ontwikkelen en de struiklaag voldoende licht krijgt.

Nieuwe beplanting langs de Roelandsweg

Inrichting

De nieuwe beplanting aan de zijde van de Roelandsweg bestaat uit twee delen:

- Bij de standplaatsen komt een 5 meter brede groenstrook bestaande uit struiken en één rij bomen. Het is een 4 rijige beplanting met in de rij een plantafstand van 1 meter. De bomenrij bestaat uit zwarte els. De ondergroei bestaat uit: meidoorn, gelderse roos, wilde liguster en hondsroos;
- Bij de centrumvoorzieningen en het showterrein komt een 10 meter brede strook met lage sierstruiken en om de 20 meter een walnoot. De groenstrook bestaat uit opgaande beplanting met over 30 procent van de lengte vensters (lage beplanting met bomen). De sierstruiken zijn verschillende soorten vlinderstruiken en (winterharde) stuikfuchsia (één per strekkende meter) met een bodembedekking die aantrekkelijk is voor insecten (hemelsleutel, lavendel, herfst aster);
- De aan te brengen bomen hebben een diktemaat van 10 - 12. De struiken zijn pootgoed.

Beheer

Het beheer bestaat de eerste jaren uit het onderdrukken van onkruid. De onkruiddruk kan sterk verminderd worden door het inzaaien van klaver direct na de aanplant van de bomen en struiken. Vervolgens regulier snoeien om de 3 jaar.

Nieuwe beplanting op velden 11 en 12

Inrichting

De beplanting rond de receptie en langs de Lagezoom heeft het karakter van een boomgaard. Het betreft hoogstam fruitbomen en walnoten met een ondergroei van gras. Naast sierstruiken zijn verschillende soorten vlinderstruiken en (winterharde) stuikfuchsia. Dit zijn soorten die aantrekkelijk zijn voor insecten. Beplanting per standplaats is terug te vinden op het kavelpaspoort op pagina 25.

Beheer

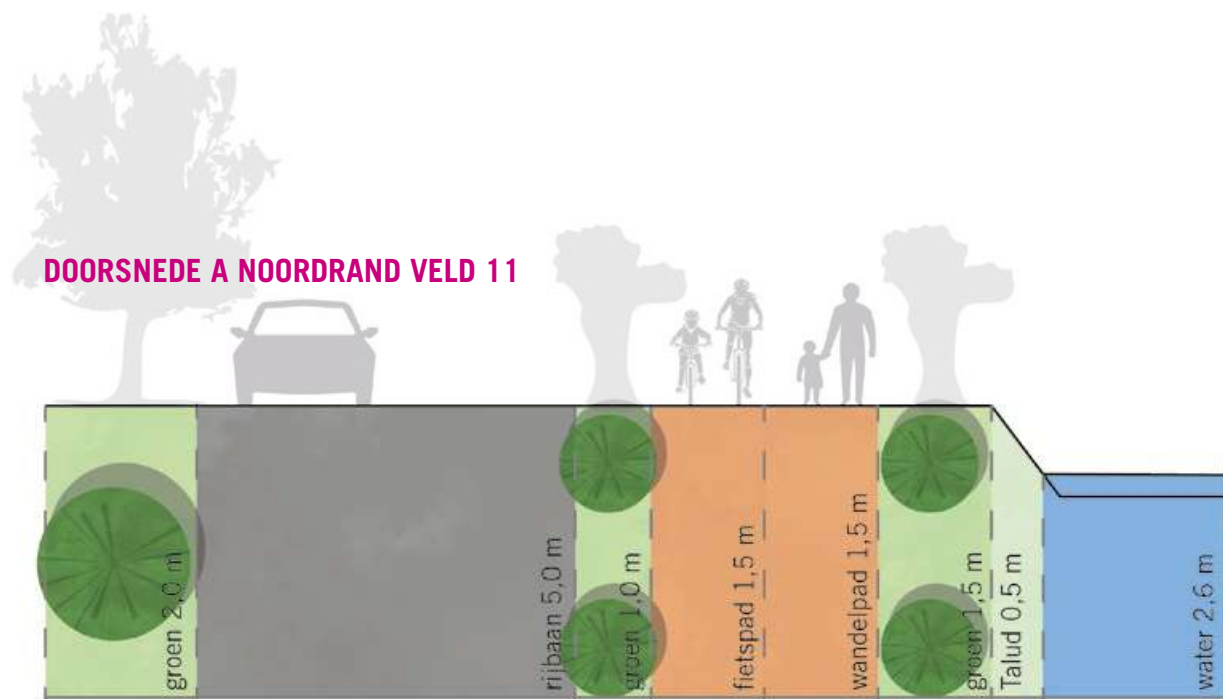
Het beheer bestaat uit begeleidende snoei van de bomen en het maaien van het gras.

Nieuwe beplanting op het uitbreidingsterrein aan de zuidzijde

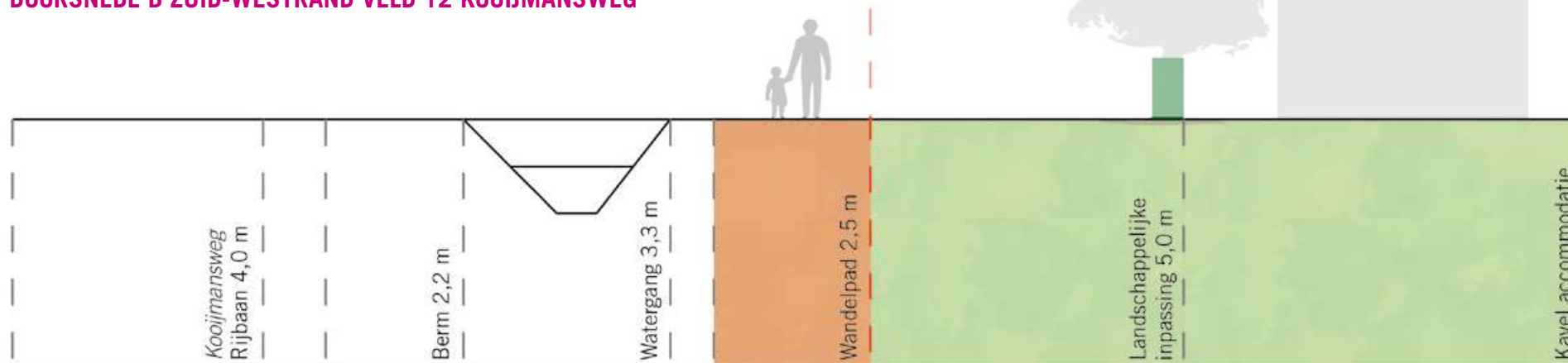
Inrichting

De beplanting aan de zuidzijde heeft een breedte van 5 meter. Het bestaat uit een rij hazelnoten (diverse soorten) op een onderlinge afstand van 3 meter. De hazelnoten krijgen een hoogte van circa 5 meter en zullen op termijn een dichte groene rand vormen. Daarnaast aan weerszijde rijen met aalbessen. Door het toepassen van verschillende soorten (rood, wit en zwart) en verschillende rassen (vroeg, laat en midden) is er in de zomer periode gedurende lange tijd plukfruit aanwezig. Gasten mogen dit plukken en het wordt ook ingepast in activiteiten van het animatieteam (jam maken). De ondergroei is gras.

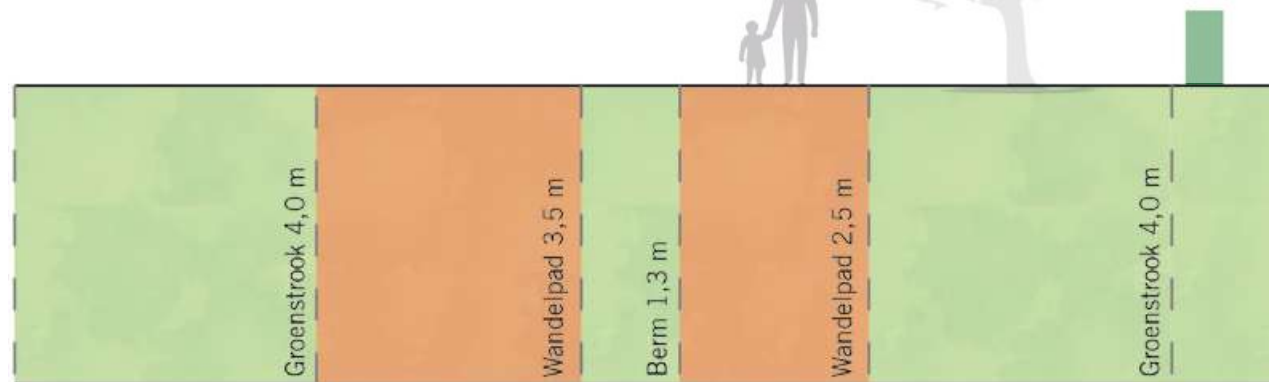
DOORSNEDE A NOORDRAND VELD 11



DOORSNEDE B ZUID-WESTRAND VELD 12 KOOIJMANSWEG

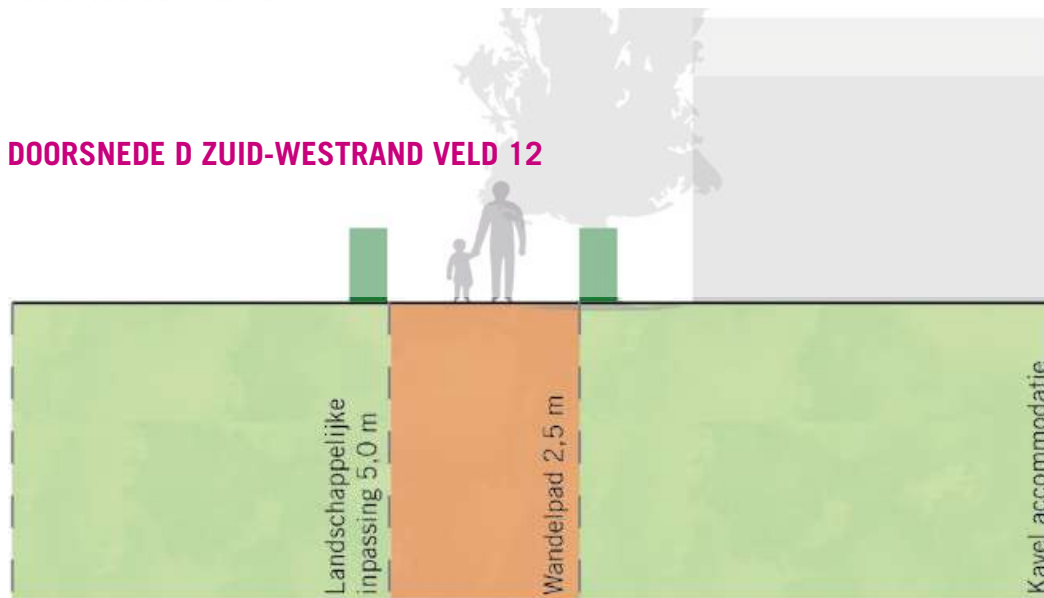


DOORSNEDE C ZUID-OOSTRAND VELD 11



Recreatiepark de Oase

DOORSNEDE D ZUID-WESTRAND VELD 12

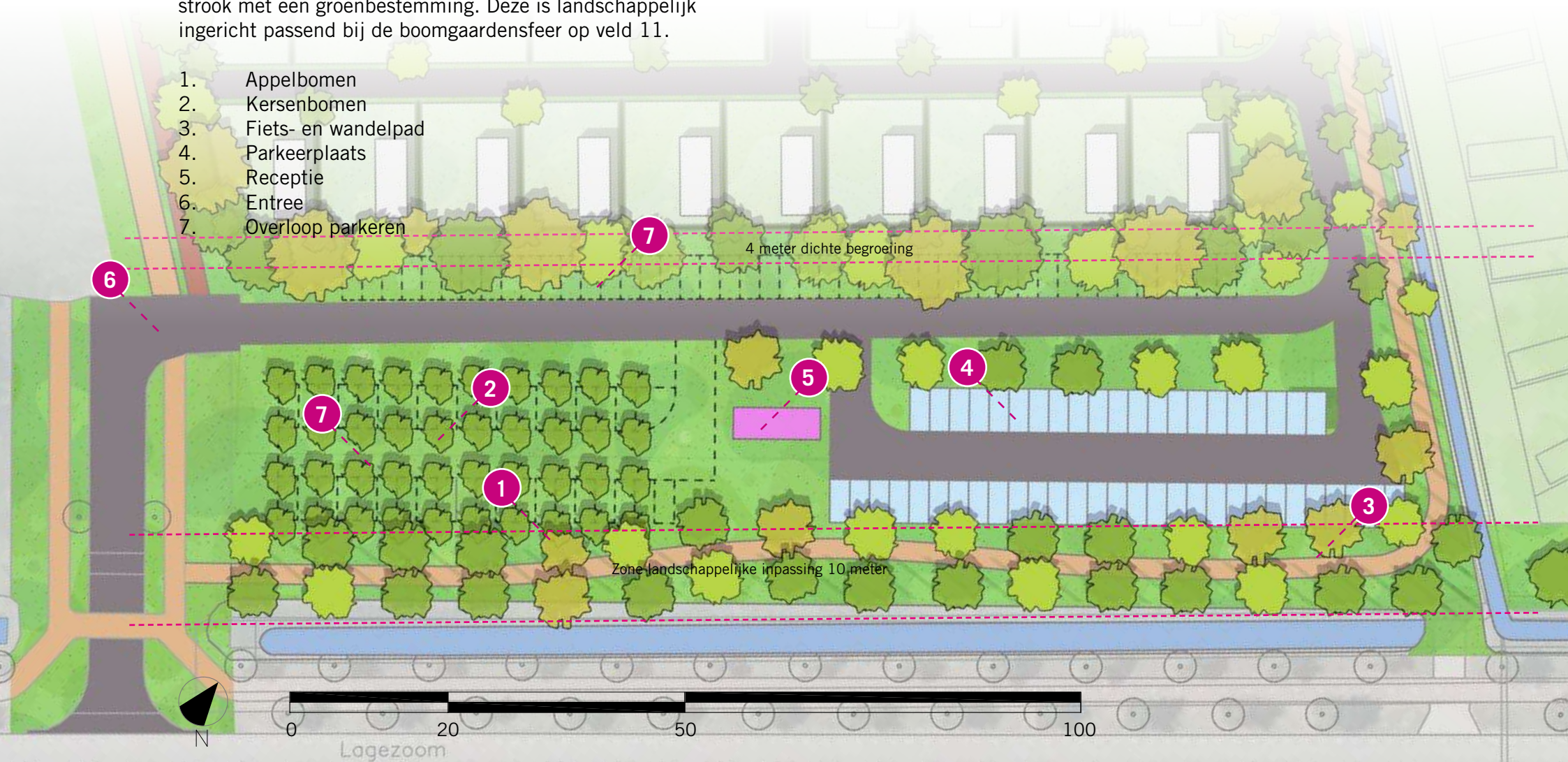


Recreatiepark de Oase

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING LAGEZOOM

Het bestemmingsplan voorziet aan de Lagezoom in een strook met een groenbestemming. Deze is landschappelijk ingericht passend bij de boomgaardsfeer op veld 11.

1. Appelbomen
2. Kersenbomen
3. Fiets- en wandelpad
4. Parkeerplaats
5. Receptie
6. Entree
7. Overloop parkeren



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ROELANDSWEG

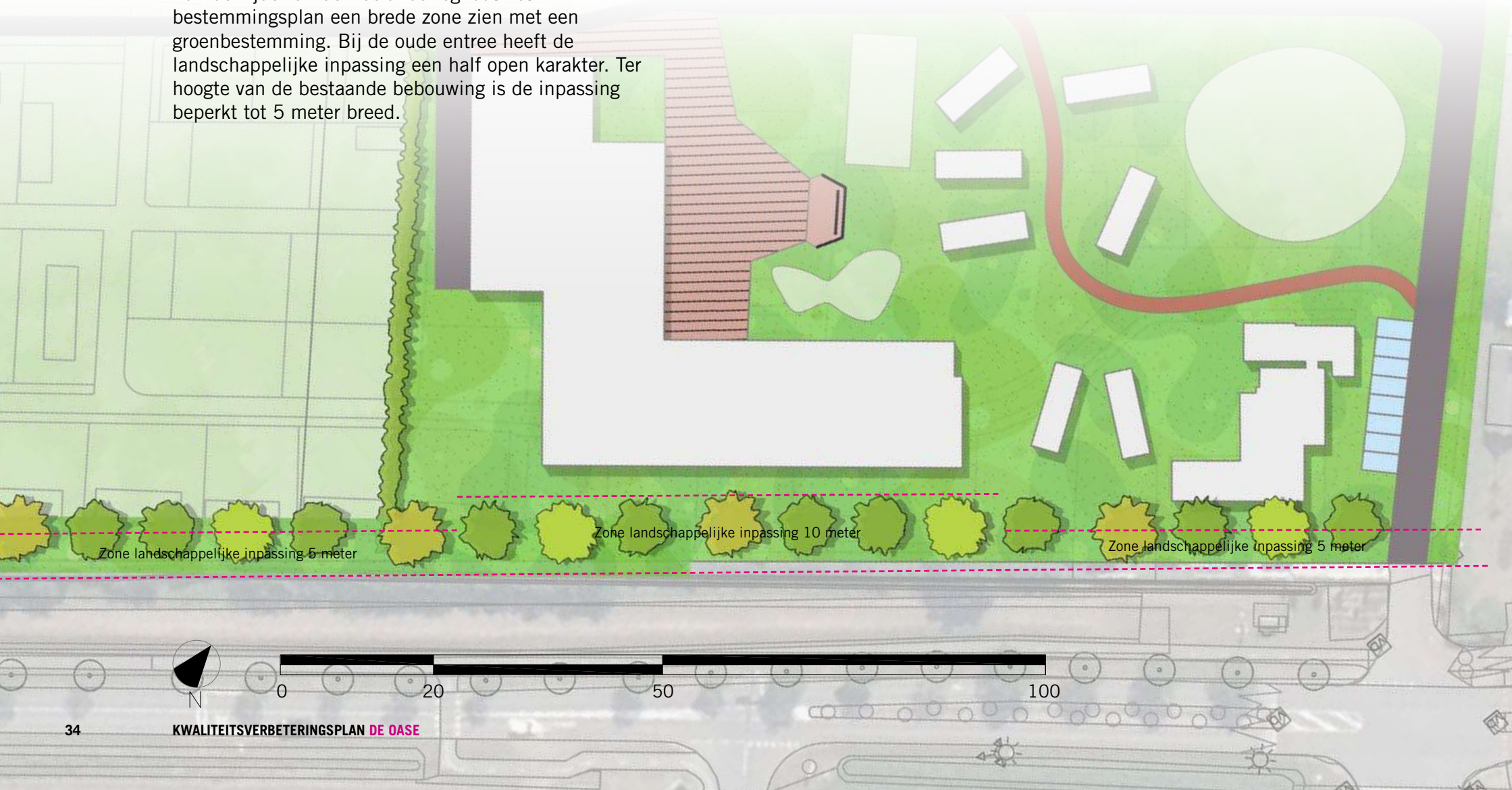
Aan de zijde van de Roelandsweg laat het bestemmingsplan een brede zone zien met een groenbestemming. Voor een (groot) deel ligt deze echter niet op het eigendom van de camping. In de nieuwe situatie komt de landschappelijke inpassing volledig op het eigendom van de Oase te liggen.

De zone heeft aan de noordzijde een maat van 5 meter (met wal). In de berm van de weg is een geluidswal aanwezig. De wal is beplant met één rij bomen en struweel.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ROELANDSWEG CENTRUMGEBOUW

Aan de zijde van de Roelandsweg laat het bestemmingsplan een brede zone zien met een groenbestemming. Bij de oude entree heeft de landschappelijke inpassing een half open karakter. Ter hoogte van de bestaande bebouwing is de inpassing beperkt tot 5 meter breed.



DUURZAAMHEID

Bij de verder ontwikkeling van het park speelt duurzaamheid en de transitie naar duurzame energie bronnen een belangrijke rol. Dit komt tot uiting in de ambitie van Siblu en het streven naar:

- Centrumgebouw met zwembad: wordt ontwikkeld conform BENG norm en eisen voor circulariteit en zoveel mogelijk energieneutraal en gasloze exploitatie;
- Ontwikkeling circulaire stacaravan. Inzet 77 circulaire stacaravans op veld 12;
- Voor overige nieuwe stacaravans wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame alternatieven;
- Opstellen toolkit voor verduurzaming bestaande stacaravans;
- Duurzame groei: monitoren van prestaties, opstellen meerjaren plannen met evaluaties en ruimte houden voor toepassen voortschrijdend inzicht;
- Veld 12 en de centrumgebouwen worden aardgasloos ontwikkeld, voor het bestaande deel wordt overgestapt naar biogas;
- Opwekken duurzame energie: grootschalige opwekking wordt nader uitgewerkt;
- De hoeveelheid afval wordt verkleind door een duurzaam inkoopbeleid, het vermijden van single use en het informeren / begeleiden van gasten;

KLIMAATADAPTATIE

Het plan voorziet in een aantal maatregelen die anticiperen op het veranderende klimaat. Dit betreft:

- Extra waterberging in de vorm van een nieuwe sloot en vijver. Deze berging is meer dan de noodzakelijke waterberging die door het Waterschap wordt geeist;
- De extra eenheden 77 eenheden zijn aardgasloos;
- De nieuwe centrumvoorziening is aardgasloos en voorzien van zonnepanelen. Dit wel voor zover dat naar de stand van de techniek, technisch en economisch redelijk uitvoerbaar is;
- Meer beplanting op het terrein in de sfeer van een boomgaard.

BIODIVERSITEIT

Op het uitbreidingsterrein worden de bestaande beplanting en sloten behouden. Het inrichtingsplan voorziet in extra water en beplanting in de sfeer van een boomgaard. Hierdoor is er meer variatie in de landschapselementen en dus meer kansen voor natuur op de camping. In de toekomstige situatie zal er waarschijnlijk meer biodiversiteit zijn dan in de huidige situatie.

BEELDKWALITEIT ACCOMODATIES

Siblu opereert in een markt van belangstellenden met een kleiner besteedbaar budget. Het is daarom belangrijk om met bescheiden middelen duidelijke richtlijnen te scheppen voor de uitstraling van de stacaravans.

Er zijn verschillende klassen accommodaties: tot 31 m², 31-37 m², 37-44 m² en 44-50 m².

De stacaravans zijn relatief beperkt van oppervlakte. De stacaravans zijn inclusief berging maximaal 50 m². Op veld 12 is dat 55 m².

In het kader van de beeldkwaliteit worden er richtlijnen opgesteld voor de accommodaties en eventuele bijgebouwen. Hierbij wordt uitgegaan van de randvoorwaarden die voorkomen uit het DNA van Schouwen. Op basis van de Zeeuwse Kleurenwaaier (<https://www.zeeland.nl/digitaalarchief/zeel1600295>) en nog specifiek de kleurenwaaier van Schouwen Duiveland zullen de kleuren worden vastgesteld voor de accommodaties en de nieuwe centrumvoorzieningen.



Afbeelding 20: Kleurenwaaier gemeente Schouwen-Duiveland

Richtlijnen bordessen

- De bordessen worden uit onbehandeld hout gerealiseerd, deze mogen geverfd worden in wit of een kleur die past bij de accommodatie;
- Trappen en opstapjes naar de bordessen worden in dezelfde materialen en kleur vormgegeven als het bordes;
- De afmetingen van de bordessen zullen gelet op de ruimtelijke kwaliteit passend zijn bij de gegeven maximale oppervlaktes van de stacaravan of de kampeershuisjes en ook bij de minimale grootte van de standplaats;

Richtlijnen kleurgebruik

- Daken zijn antraciet;
- Raamkozijnen zijn wit;
- Dakgoten zijn wit of grijs;
- De kleur van de buitengevels zijn in lijn met het Schouws DNA (mits beschikbaar).

Richtlijnen afwerking

De ruimte tussen de onderkant van de stacaravan en het maaiveld moet afgedekt worden of op andere wijze uit het zicht genomen worden met planten. Afdekkende oplossingen dienen in dezelfde kleurstelling gerealiseerd te worden als de gevels.

Richtlijn bijgebouwen

Bijgebouwen dienen gerealiseerd worden in dezelfde kleurstelling als de stacaravans en hebben een plat dak.

Richtlijn overkappingen

- De enige wand van de overkapping betreft de wand van het recreatief verblijf;
- De bouwhoogte is passend bij het recreatief verblijf en niet hoger dan de nokhoogte.



Afbeelding 21: Een overkapping

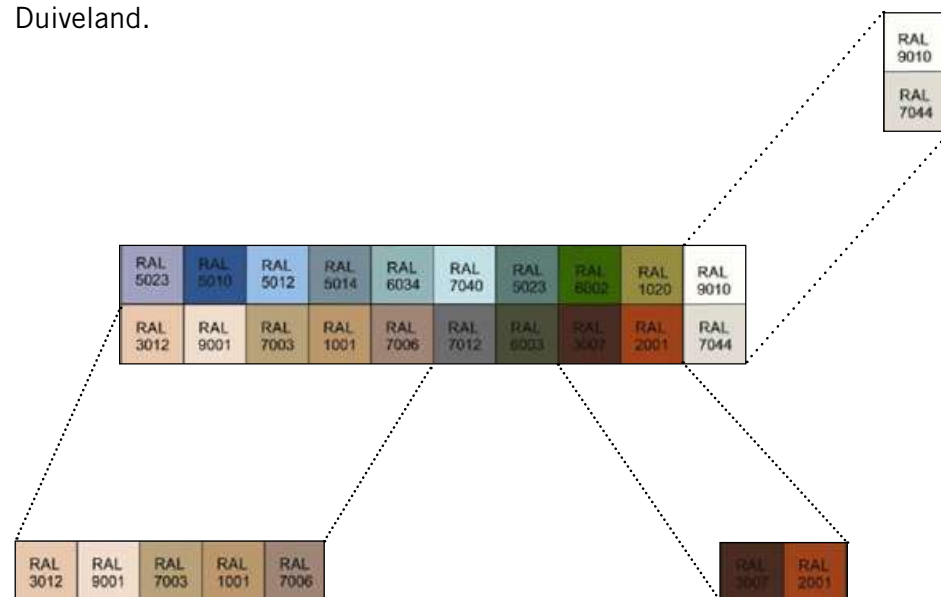


Afbeelding 22: Gebruik van het bordes

BEELDKWALITEIT CENTRUM GEBIED

Voor de Oase is een eerste studie gedaan naar het ontwerp van het centrumgebouw door K3H Architecten. Het gebouw gaat in principe uit van één laag - de installaties bevinden zich in de nok van het dak op een aparte verdieping. Daarnaast is er ook een verhoogde constructie voor de glijbaan van het zwembad.

De studie van het gebouw en de ruimte om het gebouw heen gaat uit van natuurlijke en neutrale kleuren, deze passen bij de rest van het park. De selectie van kleuren zijn afkomstig uit de Kleurenwaaier gemeente Schouwen-Duiveland.



Afbeelding 23: Beoogde kleurstelling van het centrumgebouw



Afbeelding 24: Referentie massa en vorm van het centrumgebouw

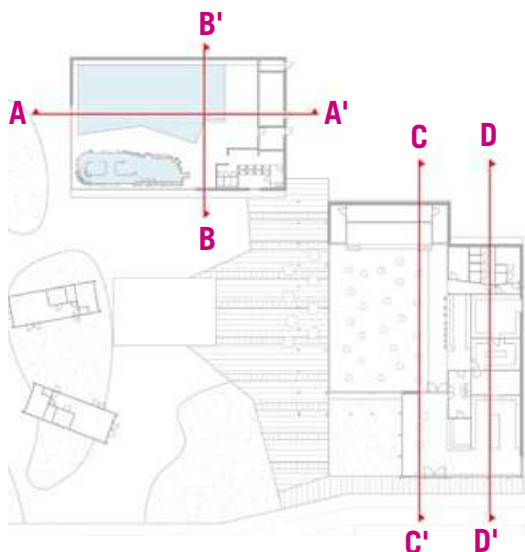


Afbeelding 25: Referentie natuurlijke materialen in de gevel



Afbeelding 26: Referentie tuinvulling binnenterrein

DOORSNEDEN CENTRUMGEBOUW

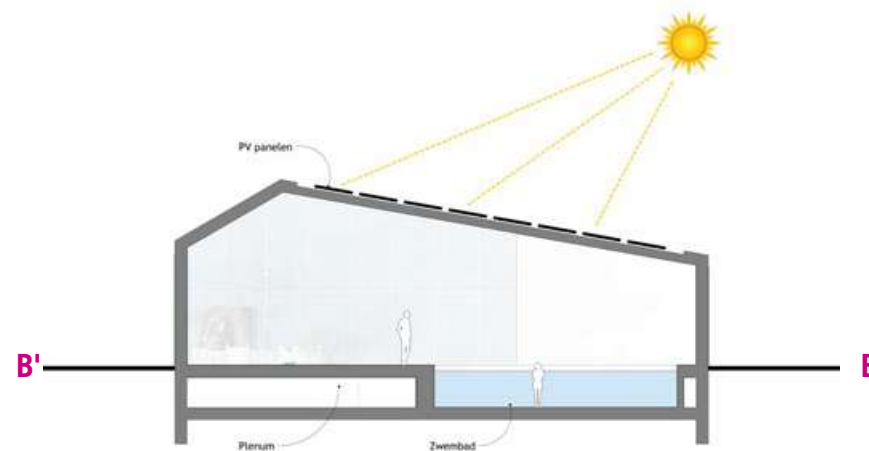


De zwembadinstallaties en luchtbehandelingskast voor het zwembad worden gecombineerd in één grote, verdiepte technische ruimte. De installaties voor het zwembad worden verdiept aangebracht en de luchtbehandelingskast daarboven.

Zonnepanelen en evt. heatpipes liggen in hetzelfde vlak als het onderliggende dakvlak en sluiten qua kleur aan bij het donkere dak van de zwembad. Dakdoorvoeren worden tot het minimum beperkt.



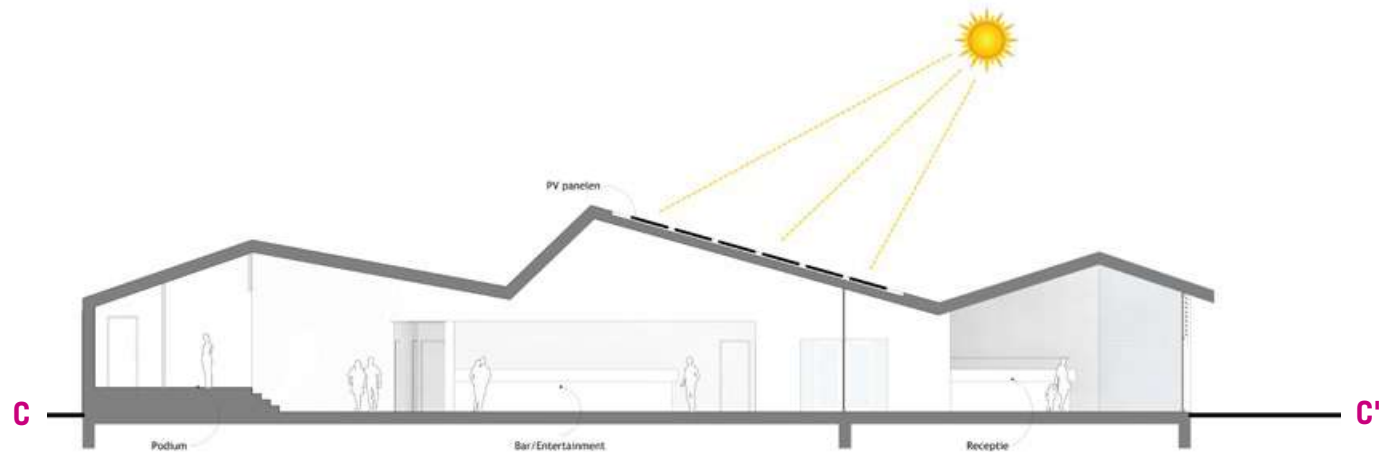
Afbeelding 27: Doorsnede A-A' zwembad



Afbeelding 28: Doorsnede B'-B zwembad

De luchtbehandelingskast voor de bar/entertainment is op een verdiepingvloer onder een schuin dak gesitueerd. Ook bijbehorende installatieonderdelen worden zo uit het zicht onttrokken.

Zonnepanelen en eventuele heatpipes liggen in hetzelfde vlak als het onderliggende dakvlak en sluiten qua kleur aan bij het donkere dak van de bar/entertainment. Dakdoorvoeren worden tot het minimum beperkt.



Afbeelding 29: Doorsnede C-C' bar/entertainment



Afbeelding 30: Doorsnede D-D' bar/entertainment

BIJLAGE

BUSINESSPLAN

Beschrijving Businessplan

- Siblu zal voor de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de camping gronden van de gemeente aankopen en ook gelden aan de gemeente beschikbaar stellen voor het creëren van landschap elders op Schouwen-Duiveland;
- Siblu zal de camping en de faciliteiten grotendeels vernieuwen;
- Siblu zal tevens de services op de camping uitbreiden, in kwaliteit verbeteren en verduurzamen;
- In het eerste jaar zal voor een deel op het bestaande terrein en op het nieuwe terrein een nieuwe infrastructuur moeten worden aangelegd;
- Dat betekent investeringen in energievoorziening, riolering, telecommunicatie, wegen, verlichting groen en waterpartijen;
- Tevens zullen aanzienlijke investeringen worden gepleegd in de centrale voorzieningen;
- In de jaren daarna zullen de nieuwe en aangepaste terreinen worden voorzien van nieuwe stacaravans, waarbij het tempo afhankelijk is van de verkopen;
- Siblu verwacht dat alle nieuwe standplaatsen binnen een periode van plm 5 jaar na gereedkomen van de nieuwe faciliteiten zullen worden verhuurd aan standplaatshouders, hetgeen naar verwachting zal resulteren in een winstgevende exploitatie volgens de standaarden van de investeerders.

Businessplan in cijfers

- Totale kosten van verwerving inclusief advieskosten plm EUR 3,5 miljoen;
- Investerings in nieuwe faciliteiten (zwembad, centrumgebouw, receptie) en herinrichting plm 8,5 miljoen in de eerste 5 jaar;
- Totale kosten inclusief operationele kosten per jaar in de eerste 5 jaar gemiddeld plm 3 miljoen, vervolgens afnemend tot rond EUR 1 miljoen per jaar;
- Totaal verwachte opbrengsten van de exploitatie en de verkoop van nieuwe stacaravans plm 2 – 2,5 miljoen per jaar;
- Verwachte cumulatieve winst (bij verwachte verkoop van rond 250 nieuwe caravans) in de eerste zeven jaar na aankoop van de gronden negatief en daarna minimaal plm EUR 500.000 per jaar;

AGENDA TOERISME

De Agenda Toerisme 2018-2026 geeft de ambities weer voor Schouwen-Duiveland als toeristisch recreatieve bestemming voor de toekomst. De agenda bevat strategische keuzes voor de toekomst, doelstellingen en uitvoeringsthema's aan de hand waarvan per thema beleidskeuzes worden gemaakt.

In het Thema Voortdurend vernieuwen wordt uitgegaan van het belang van meebewegen met de markt en permanent investeren in vernieuwing en kwaliteit. Eén van de keuzes daarbij is het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie en het creëren van schaarste door geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven toe te staan. De gemeente stelt een Adviesteam Toerisme in dat toeristisch-recreatieve plannen op kwaliteit beoordeelt. Consumptieve horeca (restaurantfunctie) en voorzieningen (zwembad, supermarkt) op recreatieterreinen, moeten dienend zijn aan het recreatieterrein en passend in omvang, maar mogen ook gericht zijn op inwoners en gasten anders dan van het recreatieterrein. Herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven is mogelijk, mits de kwaliteitsverbetering van deze bestaande bedrijven plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A t/m D van het ontwikkelkader 'Verblijfsrecreatief gebied':

- a. Ruimtelijke kwaliteit:
 - Kwaliteitsverbetering vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;
 - Onder voorwaarden is een beperkte uitbreiding van oppervlakte mogelijk:
 - o het nieuw uit te breiden terrein maakt integraal onderdeel uit van een nieuw landschap;
 - o de dichtheid en omvang van de bebouwing is passend in het betreffende landschap;
 - o beheer en onderhoud van het landschap is geborgd;
 - o er is sprake van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op de totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen en inclusief bergingen bij eenheden);
 - o de openbaar toegankelijke paden en routestructuren maken integraal onderdeel uit van het landschap.
- b. Economische haalbaarheid;
- c. Markt en onderscheidend vermogen van het concept;
- d. Sociaal maatschappelijke bijdrage.

Daarnaast moeten de aspecten waterveiligheid, duurzaamheid (wettelijke normen) en leefbaarheid (voor zover van toepassing) worden geborgd. Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie).

Randbeplanting vindt plaats op basis van een integraal omgevingskwaliteitsplan (soorten, diversiteit, streekeigen). Dit integrale omgevingskwaliteitsplan wordt planologisch en/of privaatrechtelijk vastgelegd. De eerder geldende standardeisen blijven van toepassing voor bestaande situaties. Randbeplanting of landschapsontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

DE 13% ANALYSE

Oppervlakte eenheden:

- kampeerhuizen + berging: $39 \times 75 \text{ m}^2 = 2.925 \text{ m}^2$;
- stacaravans type 1 + berging: $473 \times 50 \text{ m}^2 = 23.650 \text{ m}^2$;
- stacaravans type 2 + berging: $77 \times 55 \text{ m}^2 = 4.235 \text{ m}^2$;

Totale oppervlakte is 30.810 m^2

De totale oppervlakte van De Oase (inclusief deelgebieden 11 en 12) is 23,7 hectare. Hiermee wordt exact voldaan aan de 13%, zijnde 30.810 m^2 .

DE 15% ANALYSE

De extra 77 eenheden worden gerealiseerd conform de “Uitvoeringsregeling duurzaamheidsstaffel, vastgesteld 21 maart 2019”. De Oase zet daarvoor extra in op duurzaamheid, energieneutraliteit en circulariteit, dat is opgenomen in een duurzaamheidsplan.

RHO ADVISEURS



LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN