

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the upper half, there is a dense grid of houses with grey roofs. Below this, a large, dark, rectangular pond is visible. To the left of the pond is a parking lot with several cars. The bottom of the image shows more open land and a road. The text is overlaid on the left side of the image.

EUROPARCS SCHONEVELD

KWALITEITSVERBETERINGSPLAN

RHO ADVISEURS

DECEMBER 2023

DATUM: december 2023

PROJECT: EuroParcs Schoneveld kwaliteitsverbeteringsplan

OPDRACHTGEVER: EuroParcs Schoneveld

PROJECTNUMMER:

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS

INHOUD

1. Inleiding	p.4
2. Kwaliteitsverbeteringsplan	p.6
2.1 Kwaliteitsverbetering Europarcs Schoneveld	p.7
2.2 Kwaliteitsverbeteringspunten	p.10
2.3 Omgevingsuitgangspunten	p.12
2.4 Het Reconstructiegebied	p.16
2.5 Het Uitbreidingsgedeelte	p.33
2.6 Het hele park - parkeren	p.37
2.7 Het hele park - watersystemen	p.39
2.8 Het hele park - zonnepanelen	p.41
3. Beeldkwaliteitsplan	p.43
3.1 Type bouwwerken voor recreatief nachtverblijf	p.44
3.2 Kleurstelling	p.46
3.3 Inrichting openbare ruimte	p.47
3.4 Erfafscheidingen	p.49
4. Landschappelijke inpassing	p.55
4.1 Bestemmingsplan	p.56
4.2 Oplossingsrichting/visie	p.60
5. Borging	p.63
6. Bijlagen	p.65
6.1 Bijlage 1: Gemeentelijk beleid	p.66
6.2 Bijlage 2: Kadastralegegevens	p.69
6.3 Bijlage 3: Bouwwerken voor recreatief nachtverblijf	p.70
6.4 Bijlage 4: Knelpuntenanalyse	p.71
6.5 Bijlage 5: Proces	p.79



1. INLEIDING

Doel rapportage

Voor u ligt het kwaliteitsverbeteringsplan EuroParcs Schoneveld. In deze rapportage wordt toegelicht hoe de kwaliteit op het verblijfsrecreatieterrein EuroParcs Schoneveld verbeterd kan worden én onder welke omstandigheden gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid om het aantal eenheden uit te breiden.

In het tweede hoofdstuk wordt in gegaan op de huidige stand van zaken, worden knelpunten benoemd en wordt aangegeven hoe aan deze knelpunten gewerkt kan worden aan de hand van kwaliteitsverbeteringspunten. Hieruit volgen ingrepen die in het reconstructiegebied gedaan kunnen worden. Na deze uitwerking wordt ingegaan op een uitwerking van het uitbreidingsterrein. In hoofdstuk drie is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt, dat geldt voor het

hele park. In hoofdstuk vier wordt de landschappelijke inpassing beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf, borging, aangegeven hoe dit document zich verhoudt tot het bestemmingsplan.

Proces van planvorming

Het plan voor de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van Schoneveld kent al een lange geschiedenis. De feitelijke planvorming is in 2012 begonnen en heeft ook een paar jaar stilgelegen. Eind 2019 is het eerste integrale kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld en uiteindelijk is de 3e versie voorgelegd aan de Toetsingscommissie. In juli 2020 is het 1e advies van de Toetsingscommissie ontvangen. Het plan is vervolgens weer aangepast en in maart 2021 is het 2e advies van de toetsingscommissie naar de gemeente verzonden.



Dit advies heeft nog geleid tot een nadere aanpassing van het plan. In juli 2021 heeft het college ingestemd met de beoogde kwaliteitsverbetering en uitbreiding.

Recente ontwikkelingen

Vanaf juli 2021 is begonnen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken in dat verband. Recent is het conceptontwerpbestemmingsplan naar de provincie, het Waterschap en de veiligheidsregio verzonden. Hun opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat in december 2023 ter inzage wordt gelegd.

Parallel hieraan is het participatieproces gestart. Met actuele resultaten van het participatieproces is rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van de opgehaalde reacties zijn de volgende aanpassingen gendaan:

- aanpassing van het inrichtingsplan;
- aanpassing van de paragraaf over de waterhuishouding;
- voorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering
- verslag van het participatieproces.

Een aantal aspecten kan ook later in het planproces worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld mogelijk het aspect van een nieuwe eigen ontsluiting voor het uitbreidingsgedeelte en het regelen van zonnepanelen boven parkeerterreinen (afwijkende bouwhoogte) ten behoeve van de verduurzaming van en energietransitie op Schoneveld. Hiervoor zijn extra overleggen met gemeente en waterschap noodzakelijk en deze kunnen begin 2024 plaatsvinden.



2. KWALITEITSVERBETERINGSPLAN

2.1 KWALITEITSVERBETERING EUROPARCS SCHONEVELD

EUROPARCS SCHONEVELD

EuroParcs Schoneveld ligt langs de Westerschelde ten westen van Breskens. Het park heeft een omvang van circa 13,7 ha. De afgelopen jaren is kwaliteitsverbetering gerealiseerd door de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast waren er (tot 2018) op een deel van het terrein toeristische standplaatsen aanwezig. Op het park zijn de volgende voorzieningen:

- zwembad (binnen) met kinderbad;
- speelvoorzieningen: speeltuin en springkussen;
- sport buiten: jeu-de boules, tafeltennis, tennisbaan;
- sport binnen: bowlingbaan, biljart en fitness;
- horeca: restaurant, snack bar, cafe/bar;
- sauna, Wellness centrum, zonnebank;
- parkshop en skelter- en fietsenverhuur.

Door de vele (overdekte) voorzieningen is het park aantrekkelijk voor een grote doelgroep en kent het een lang toeristische seizoen (jaarrond).

BESTEMMING VAN HET HUIDIGE TERREIN

572 vergunde standplaatsen

Het bestaande terrein is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis. Het heeft de functieaanduiding Kampeerterrein. Er zijn toegestaan 572 standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Het terrein heeft een oppervlakte van 13,7 ha. De (theoretische) bruto-dichtheid is 41,8 eenheden per ha.



Figuur 2.1 Plattegrond van EuroParcs Schoneveld 2015 (website EuroParcs Schoneveld)

Aantal eenheden in 2015

in 2015 waren er 279 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en 147 toeristische standplaatsen op het park aanwezig, in totaal 426 eenheden.

Aantal eenheden in 2019

In 2019 zijn er op het park 367 eenheden aanwezig. Duidelijk is te zien dat de toeristische eenheden in het oostelijke deel zijn omgevormd tot bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Dit gedeelte van het terrein is ook voorzien van groenelementen (duinen) en parkeervoorzieningen. De standplaatsen zijn ook aanzienlijk groter dan op het oudere gedeelte van het park.



Figuur 2.2 Bestemmingsplan Verblifsrecreatierterreinen Sluis, verbeelding. Totale oppervlakte 13,4 + 0,3 = 13,7 ha



Figuur 2.3 Plattegrond van het park situatie 2019

Uitbreiding aantal standplaatsen onder voorwaarden

In het inpassingsplan Waterdunen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden die zijn gelegen tussen de nieuwe weg naar het openbare parkeerterrein en Schoneveld. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een verblijfsrecreatieve bestemming mogelijk. EuroParcs Schoneveld wil graag gebruikmaken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Door de gemeente is aangegeven dat er in eerste instantie aan kwaliteitsverbetering op het bestaande terrein moet worden voldaan, voordat EuroParcs in aanmerking kan komen voor het benutten van de inrichtingsmogelijkheden voor het aangrenzende terrein. In de voorliggende rapportage worden de knelpunten van het bestaande terrein beschreven en vervolgens vertaald in het kwaliteitsverbeteringsplan. Daaropvolgend wordt een voorstel gepresenteerd voor een uitbreiding van het aantal standplaatsen.

Ontwikkeling omgeving

Direct ten westen van het vakantiepark is het project Waterdunen gelegen. De agrarische functie heeft hier plaatsgemaakt voor recreatienatuur en verblijfsrecreatie, zie figuur 2.5. Een nieuwe ontsluitingsweg naar een onthaalparking vormt de scheiding met Waterdunen.

Gemeentelijk beleid 'Krachtig verbonden' - Visiedocument 2016 - 2020

Het gemeentelijke beleidskader voor ontwikkeling is vastgelegd in het document 'Krachtig verbonden' - Visiedocument 2016 – 2020 (vastgesteld 19 december 2015). In bijlage 1 wordt hier op ingegaan.



Figuur 2.4 Provinciaal inpassingsplan Waterdunen (het plangebied is gelegen bij de blauwe pijl)



Figuur 2.5 Waterdunen, met rechts EuroParcs Schoneveld (niet ingekleurd) en de nieuwe ontsluitingsweg

2.2 KWALITEITSVERBETERINGSPUNTEN

Om tot de gewenste kwaliteitsverbetering te komen worden een aantal uitgangspunten beschreven. Doel van het kwaliteitsverbeteringsplan is op het terrein meer groen te hebben, zowel op de kavels als in de openbare ruimte. Dit kan door:

- De extra parkeerplaatsen om te vormen naar groenelementen;
- Bestaande parkeerplaatsen voorzien van een minder verharding, waardoor het beeld groener wordt;
- Rond het centrum een hogere belevingswaarde te ontwikkelen door het gras om te vormen naar bloemenborders die ook aantrekkelijk zijn voor vlinders en andere insecten;
- Op het bestaande gedeelte, waar mogelijk, ook de 1:4 kwaliteitsdoelstelling toepassen;
- Ontwikkelen van een duinsfeer op het gehele park;
- Toepassen halfverharding met duinsfeer in plaats van asfalt.
- Minder verharding op de kavel
- Er moet worden voldaan aan de brandweer eisen, met een afstand tussen brandvakken van minimaal 3 meter (waarin ook auto's en schuurtjes staan) of een brandwerendheid van 20 minuten.
- Hoogtematen in overeenstemming met het parkreglement
 - Afscheidingen, heggen en struiken grenzend aan een weg of pad maximaal 0,5 meter hoog
 - Uitsluitend groene erfafscheidingen in de vorm van heggen en struiken met een maximumhoogte van 2 meter

Door deze kwaliteitsverbetering komt er meer groen, lucht en ruimte op het terrein.



De voorbeeldindeling van de kavel bestaat uit vier elementen, ook wel de 1 op 4 regel genoemd:

1. Bebouwing: de footprint van het recreatieobject, eventuele bijgebouwen, uitbouwen en overkappingen (maximaal 25%);
2. Verharding: Het terras op maaiveld en eventuele parkeerplaatsen (maximaal 25%);
3. Lage beplanting o.a gras (minimaal 25%).
4. Opgaande beplanting o.a bomen en struiken (minimaal 25%);



2.3 OMGEVINGSUITGANGSPUNTEN

Park Schoneveld kent een grotere context met een ligging aan de Westerschelde en de Waterdunen. Vanuit deze unieke ligging en oriëntatie volgt een ontwikkelconcept waar de kwaliteitsverbetering aan opgehangen is

SCHONEVELD ALS ONDERDEEL VAN DE AS
WATERDUNEN EN WESTERSCHELDE



SCHONEVELD IS UNIEK GELEGEN TUSSEN SCHELDE,
STRAND, SLIKKEN, SCHORREN EN WEIDSE AKKERS

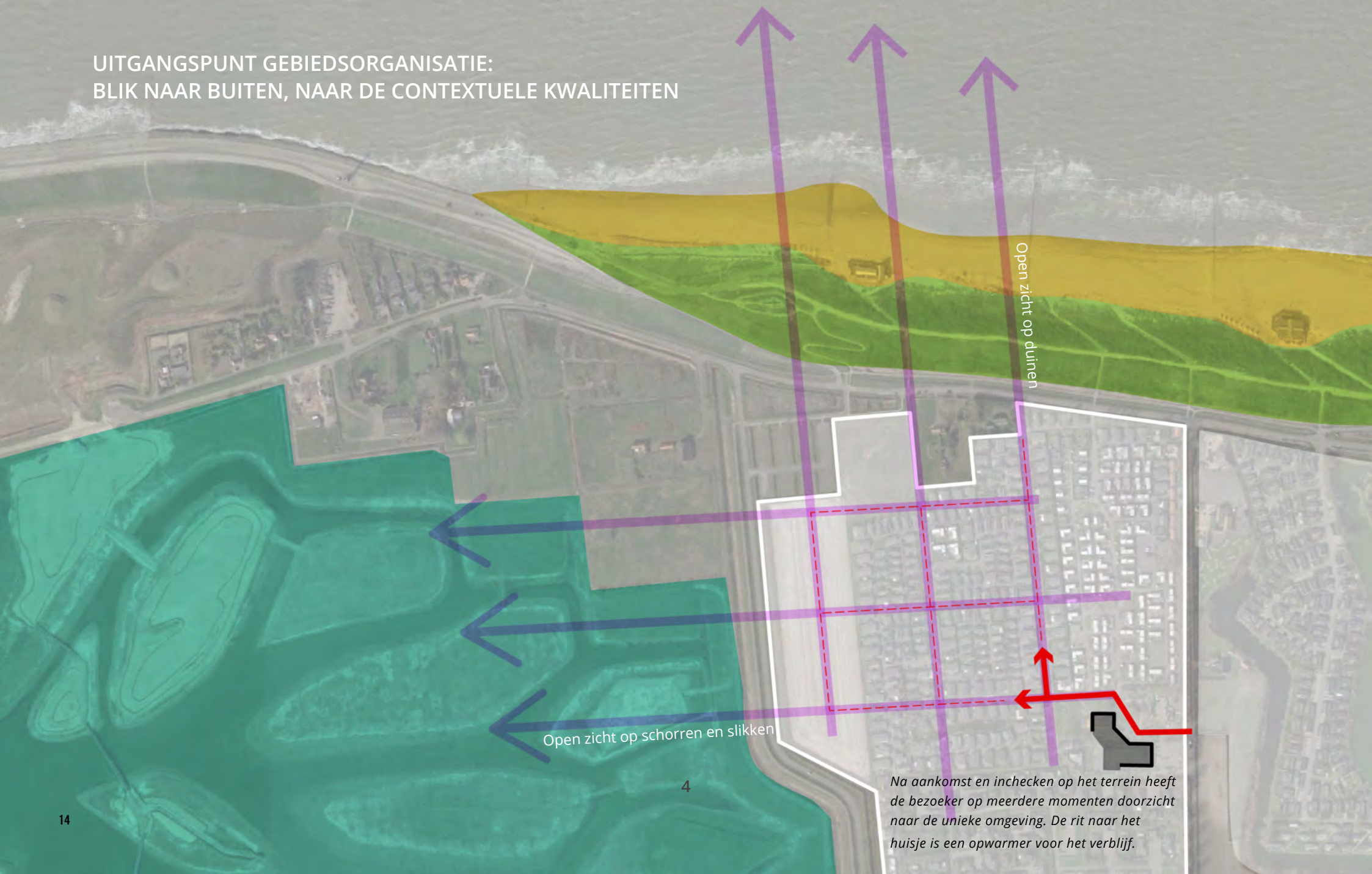


Zicht op duinen



Zicht op een brede groen-blauwe horizon

UITGANGSPUNT GEBIEDSORGANISATIE:
BLIK NAAR BUITEN, NAAR DE CONTEXTUELE KWALITEITEN



Open zicht op duinen

Open zicht op schorren en slikken

4

Na aankomst en inchecken op het terrein heeft de bezoeker op meerdere momenten doorzicht naar de unieke omgeving. De rit naar het huisje is een opwarmer voor het verblijf.

ONTWIKKELCONCEPT CIRKELVORMIGE CLUSTERS IN NIEUWE EN BESTAANDE PARKDEEL

*Het landschappelijke huisjesconcept
wordt langs enkele schakelende lijnen
doorgezet in het bestaande parkdeel.*

2.4 HET RECONSTRUCTIEGEBIED

HET RECONSTRUCTIEGEBIED

De grootste kwaliteitsverbeterslag gaat gemaakt worden op het reconstructiegebied

Uit de analyse van knelpunten is naar voren gekomen dat hier de grootste kwaliteitsverbeterslag gemaakt kan worden. Hiervoor is de verkaveling uit 2015 als uitgangspunt genomen. De uitgevoerde analyse is opgenomen in bijlage 4 waarbij de volgende aspecten zijn geanalyseerd:

- verkaveling;
- diversiteit;
- brandveiligheid;
- parkeren;
- landschappelijke inpassing;
- groen op het park.

Op de volgende bladzijde worden de grootste knelpunten van de analyse uitgelicht



GROOTSTE KNELPUNTEN

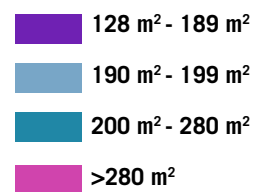
Reconstructiegebied

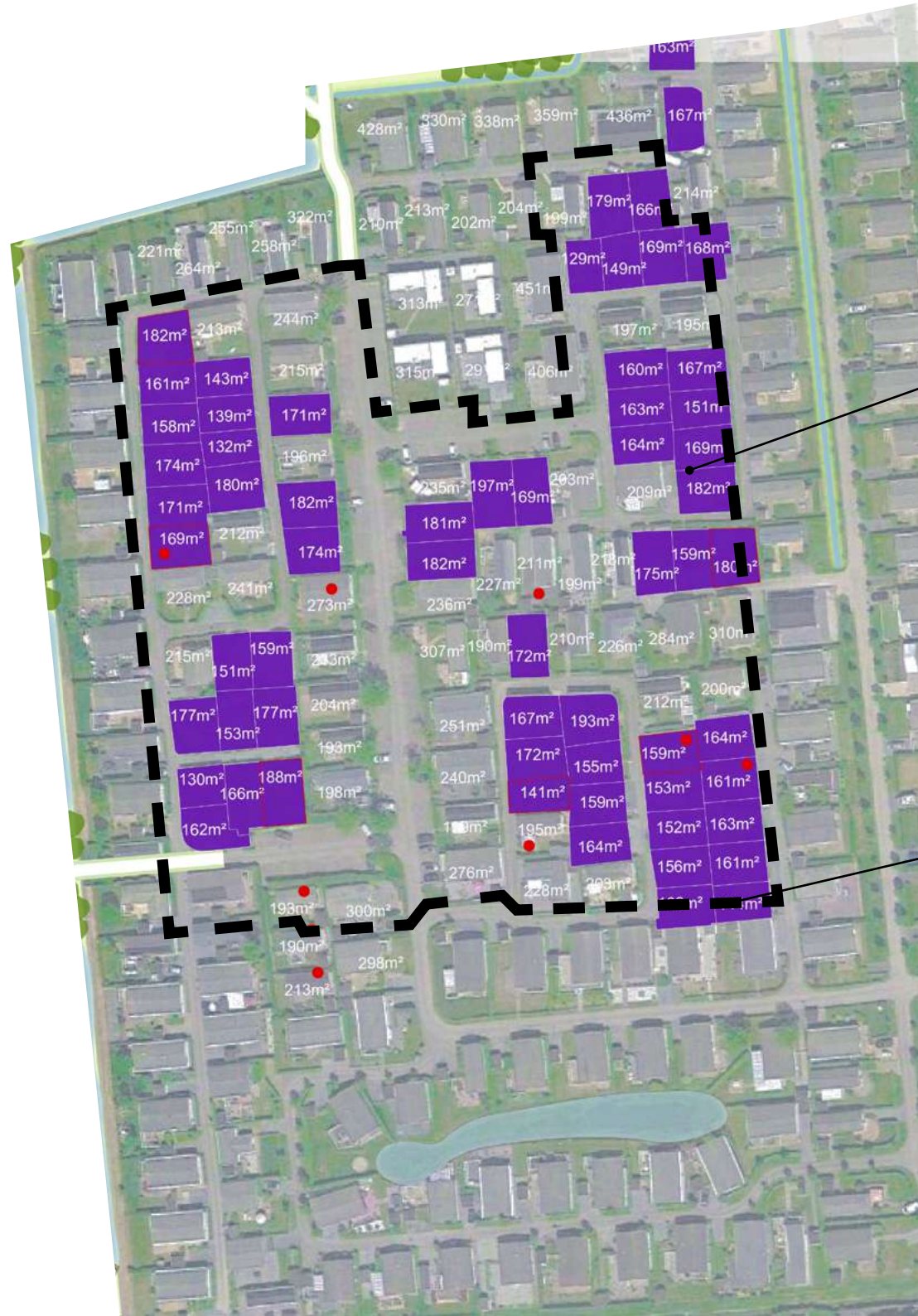
Veel te kleine standplaatsen (brandveiligheid en parkeren zijn knelpunten)

Kavels die niet voldoen aan de 1:4 regel

Weinig openbaar groen

kavelgrootte





Kavels die niet voldoen aan de 1:4 regel

Reconstructiegebied

DE KWALITEITSVERBETERSLAG

In het voorstel voor de kwaliteitsverbetering zijn onderstaande punten meegenomen in de uitwerking

- De extra parkeerplaatsen omvormen naar groenelementen.
- Bestaande parkeerplaatsen voorzien van minder verharding.
- Rond het centrum een hogere belevingswaarde te ontwikkelen door het gras om te vormen naar bloemenborders die ook aantrekkelijk zijn voor vlinders en andere insecten.
- Op het kwaliteitsverbeteringsterrein is de 1:4 kwaliteitsdoelstelling toegepast;
- Ontwikkelen van een duinsfeer op het gehele park;
- De hoofdinfrastructuur is verhard. Waar mogelijk, zoals bij ondergeschikte wegen en wandelpaden, wordt gebruik gemaakt van halfverharding met duinsfeer.

Deze ingrepen moeten ervoor zorgen dat er meer groen, lucht en ruimte op het park komt.







Zichtlijnen

De twee belangrijkste zichtlijnen worden op juridisch wijze planologisch vastgelegd. De overige zichtlijnen zijn in het ontwerp meegenomen, maar niet juridisch vastgelegd.

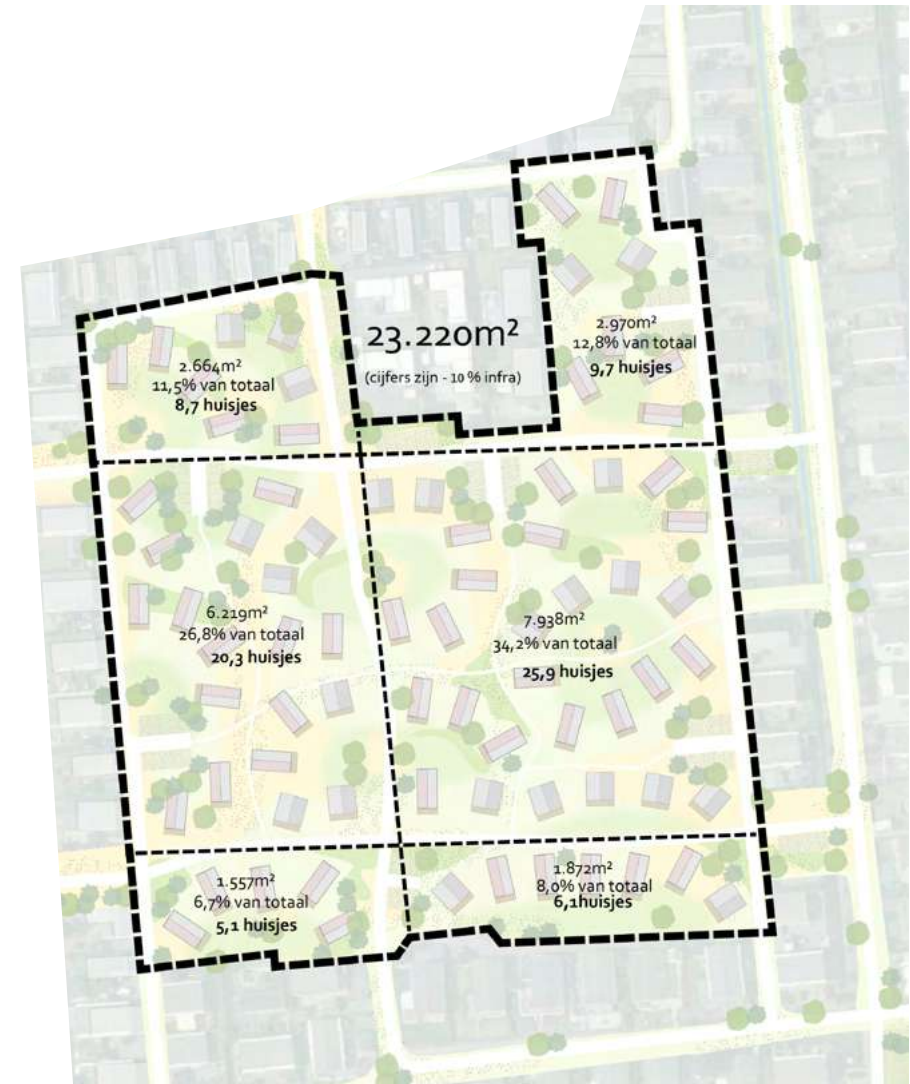




UITWERKING RECONSTRUCTIEGEBIED



Brandgrenzen van 76 eenheden



Oppervlaktes



Parkeren; 83 parkeerplaatsen



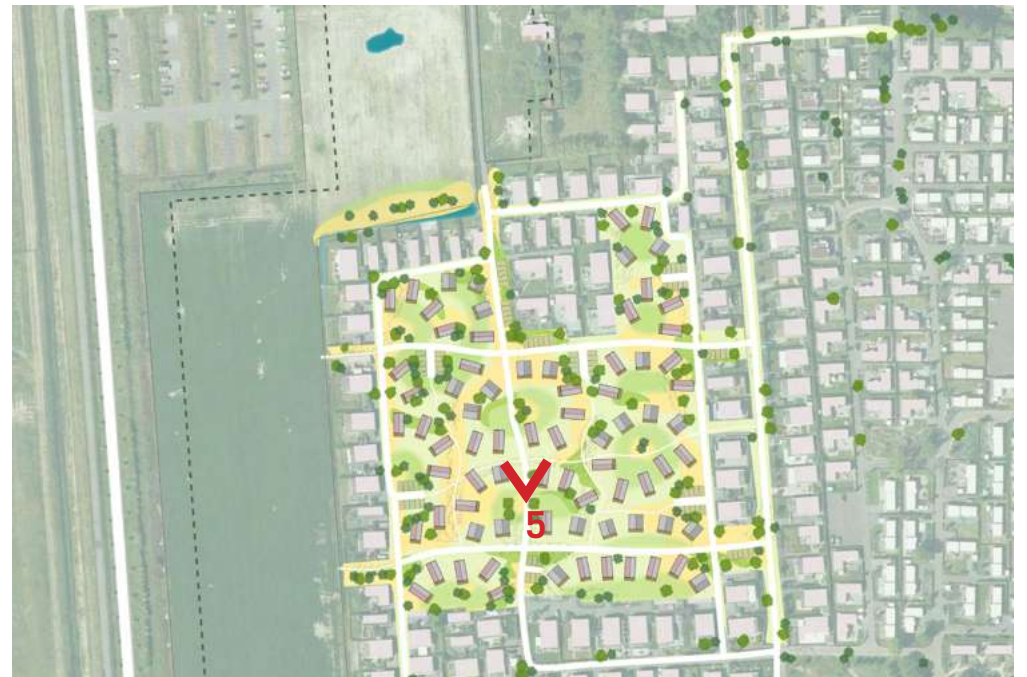
Wegen

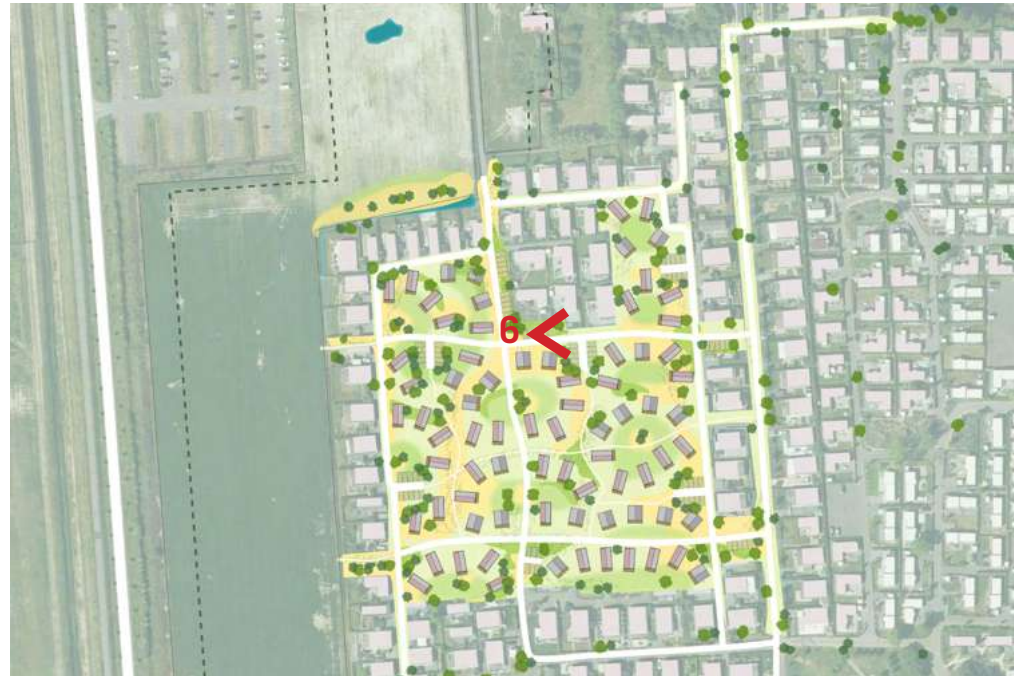
IMPRESSIES KWALITEITSVERBETERING RECONSTRUCTIEGEBIED















2.5 HET UITBREIDINGSGEDEELTE

Het recreatiepark Schoneveld wordt uitgebreid met 77 nieuwe eenheden op een oppervlak van circa 3,8 hectare. In deze uitwerking is uitgegaan van 65 eenheden van 70 m² met elk een eigen terras van 10 m². En 12 eenheden van 35 m² met een terras van 10 m². De rest van de ruimte is openbaar en onderdeel van het landschap.

In de omgeving zijn verschillende landschapstypen aanwezig zoals de duinen, het strand en het natuurgebied de Waterdunen. Geïnspireerd hierop is het landschap van het recreatiepark ingericht met een duinrand en waterpartijen.

Het park is ingericht met eenheden die los in het landschap staan, in een collectieve ruimte. In de duinrand is dit een groene open ruimte waar beplanting, een zitplek of een speelvoorziening kan komen. Aan de kant van het bestaande park staan de nieuwe eenheden rond het water en vormen, samen met de bestaande eenheden, een cluster.

De aansluiting met het huidige park gebeurt door middel van onderlinge route verbindingen en de clusters rond het water.



Sfeerimpressies

De getoonde sfeerimpressies laten de beoogde kwaliteit en inrichting zien. De beelden geven een ontwerprichting aan en zijn niet bedoeld als zijnde een inrichtingstekening.



UITWERKING UITBREIDINGSTERREIN



Landschap



Clusters



Routing



Parkeren

2.6 HET HELE PARK - PARKEREN

Toekomstige parkeerbalans

Op het toekomstige uitbreidingsterrein kunnen maximaal 77 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd en in totaal 414.

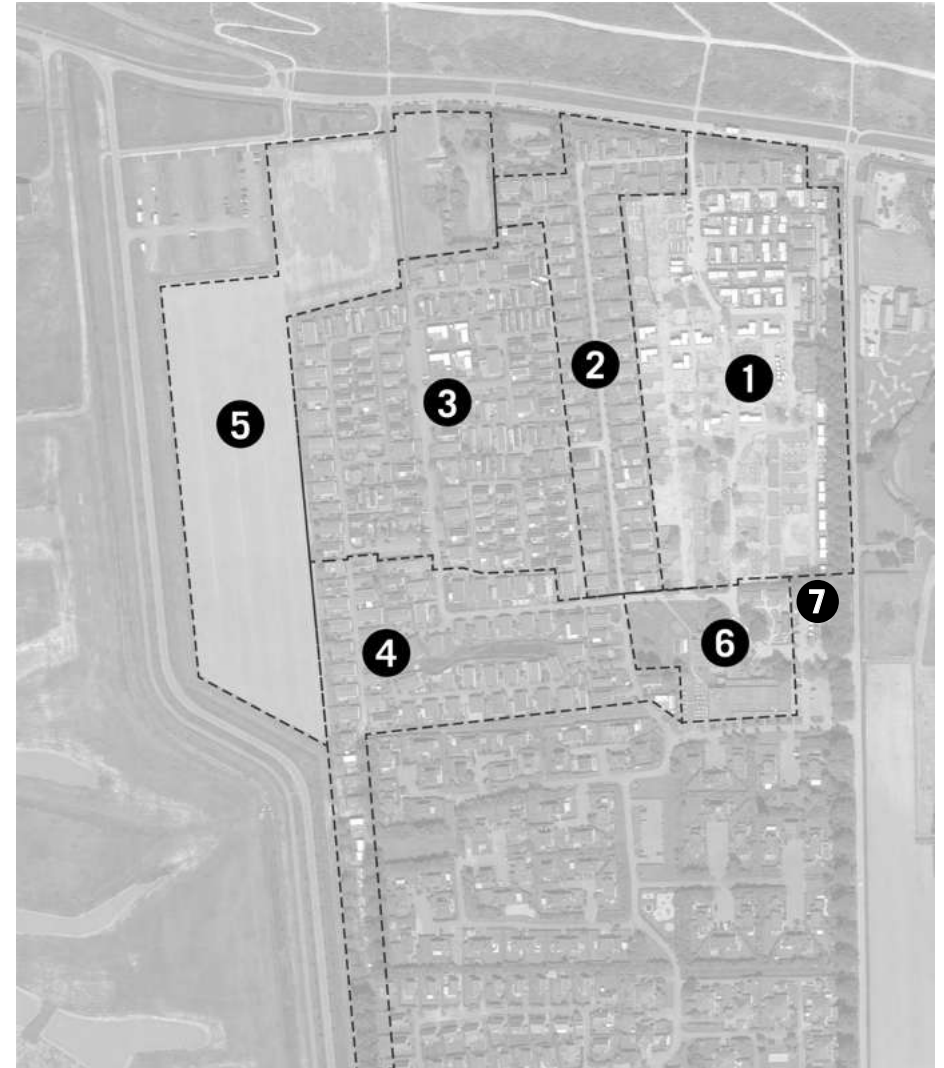
De parkeernorm is 1,2 parkeerplaatsen per bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee uit op 497 parkeerplaatsen.

De huidige situatie en het plan voor het uitbreidingsterrein voorzien in 558 parkeerplaatsen. Er is dus een overschot van 61 parkeerplaatsen. Deze kunnen worden benut voor vergroening of het voorzien in extra parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen op de kop van de centrale voorzieningen, zijn openbare parkeerplaatsen en zijn niet meegenomen in de telling. De parkeerplaatsen bij de milieustraat wel.

<i>deelgebied</i>	<i>parkeervakken</i>
1	156
2	63
3	168
4	57
5	90
6	4
7 (Entree)	20

Aantal parkeerplekken per deelgebied



Parkeer deelgebieden



Parkeerplekken op het park

2.7 HET HELE PARK - WATERSYSTEEM

Watersysteem nu

De afvoer van het regenwater vindt plaats via de watergangen die ook op de legger van het waterschap staan:

1. Centraal ligt een sloot langs de Boulevard.
2. De sloot langs de Boulevard watert af in noordelijke richting en gaat aan de noordzijde van de Kieweg in een afvoerpijp. De inlaat ligt circa 1 meter onder het maaiveld ten noorden van kavel B34a. Onderhoud is door het ontbreken van een schouwpad zeer lastig.
3. Deze pijp slaat via een pomp het water naar het systeem van Waterdunen
4. Aan de westzijde is een watergang waar de straatkolken op zijn aangesloten. Deze sloot gaat onder de Nieuwe Slikkenburgseweg naar een westelijk gelegen sloot net voor een stuw. Het peil van deze watergang is -0,30 mNAP.

Het overgrote deel van het park watert dus af via de oostkant. De pijp is 400 mm rond en zeer waarschijnlijk is er te weinig capaciteit (pomp of pijp) om een laag peil te realiseren, daarom staan de wegen blank bij veel regen en loopt het slechts zeer geleidelijk weg. Ook het zuidelijk gelegen huisjespark Schoneveld is op deze pijp aangesloten.



Huidig watersysteem

Gewenst watersysteem

Voor het bestaande park zijn de volgende conclusies getrokken en afspraken gemaakt:

1. Voor 1 april 2024 zullen de sloten langs en op het terrein worden uitgebaggerd door het waterschap. Globaal gaat er 0,2/0,3 m worden ontgraven.
 - De bagger uit de sloot langs de Boulevard wordt afgevoerd.
 - Ook de plekken die nauwelijks bereikbaar zijn worden onderhouden
 - De duikers aan de noordzijde worden opgespoord en doorgespoten/ vernieuwd.
 - De sloot langs de Nieuwe Sluisweg moet ter hoogte van het parkeerterrein worden afgedamd, zodat het gebied ten westen ervan niet wordt beïnvloed door de verbeterde waterafvoer.
2. Voor het peil op het park is de duiker onder de Nieuwe Slikkenburgseweg bepalend. Deze ligt op -0,17 m NAP en het beoogde waterpeil (peilbesluit) is -0,10 m NAP. Het maaiveld op het park ligt globaal op 1,0 m NAP, dus circa 0,9 m boven het waterpeil. Met goed onderhouden sloten is de gewenste droogteligging te garanderen.
3. Het meest noordelijke deel van de randsloot aan de westzijde (lengte 120 m) moet hersteld worden. Deze is dicht geploegd.
4. Op het bestaande park wordt een plan gemaakt voor de aansluiting van het regenwaterriool op de sloot langs de Boulevard of op de westelijke randsloot. Dit zal worden opgesteld door Rho en Wegkamp. Uitvoering zal waar mogelijk plaatsvinden voor 1 april 2024.



Gewenst watersysteem

2.8 HET HELE PARK - ZONNEPANELEN

EuroParcs wil en moet investeren in duurzaamheid. De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op het uitbreidingsterrein zijn los van het gas, dus alle energie in het bouwwerk is elektrisch! Dat is best een grote uitdaging, met name de warmwatervoorziening voor de grotere bouwwerken voor recreatief nachtverblijf vraagt om grote boilers en krachtige verwarmingselementen.

Het is aantrekkelijk om op de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zonnepanelen te kunnen leggen, zodat in eigen stroomvoorziening kan worden voorzien. Het stroomnetwerk op het park is nog niet geschikt voor zonnepanelen op alle bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast zijn er mogelijkheden om op de centrale voorzieningen en de twee grotere parkeerterreinen zonnepanelen te plaatsen. Op daken kunnen zonnepanelen zonder vergunning geplaatst worden, maar voor het overkappen van grotere parkeerterreinen met een zonnedak is een afzonderlijke vergunning nodig en moet het bestemmingsplan op die bouwhoogte afgestemd zijn.

Ervaringen bij andere parken laten zien dat het mogelijk noodzakelijk is om stroomopslag (batterijen) op het park te realiseren, want de pieken van productie en verbruik wisselen op de dag. Dergelijke batterijen zijn beschikbaar maar nog erg duur. Op termijn verandert de vergoedingsregeling voor het leveren van stroom aan het net en is de plaatsing van batterijen mogelijk rendabel.



Zonnepanelen bovenop parkeerplekken



3. BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan omvat de volgende aspecten:

- type bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
- kleurstelling;
- inrichting openbare ruimte;
- erfafscheidingen.

3.1 TYPE BOUWWERKEN VOOR RECREATIEF NACHTVERBLIJF

Moderne uitstraling

EuroParcs blijft bezig met het vernieuwen van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Hierbij gaat het om bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een hoogwaardige uitstraling en een comfortabele inrichting. Het betreft bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met platte daken of puntdaken met of zonder verdieping.



Figuur 3.1 Studio



Figuur 3.2 L-Cube donker



Figuur 3.3 Cube Elite



Figuur 3.4 Traditioneel bouwwerk voor recreatief nachtverblijf (in gedekte kleurstelling een gewenste type)



Figuur 3.6 Loft (nieuwe type bouwwerk voor recreatief nachtverblijf)



Figuur 3.5 Traditioneel bouwwerk voor recreatief nachtverblijf (als type toelaatbaar maar niet als kleur)



Figuur 3.7 Beach house (nieuw type bouwwerk voor recreatief nachtverblijf)

3.2 KLEURSTELLING

In het verleden was een witte kleurstelling dominant, nu zijn het juist gedekte en natuurlijke kleuren die worden toegepast. Het betreft hier zowel houtkleuren als diverse grijze tinten.

Wit wordt nog wel gebruikt accentkleur en bij lijsten. Wit vormt niet meer de hoofdkleur van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.



Figuur 3.8 Cube Elite met diverse grijs tinten en witte accenten.



Figuur 3.10 Traditioneel bouwwerk voor recreatief nachtverblijf met een witte kleurstelling zullen niet meer worden geplaatst (in witte kleurstelling).



3.3 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Straatmeubilair

Het straatmeubilair heeft bij voorkeur een natuurlijke uitstraling en gedekte kleuren. Er wordt gewerkt met houten palen en grote stenen ter begeleiding van bochten. De prullenbakken zijn groen en worden op het hele park geplaatst. Op het park wordt één type lantaarnpaal toegepast: donker van kleur en geen uitstraling naar boven.



Figuur 3.12 Prullenbak, steen en houten palen



Figuur 3.13 Verlichting

GROENELEMENTEN

Naast het groen in het centrumgebied en randbeplanting zijn er over het park de volgende groenelementen:

- beplanting langs de weg;
- groenelementen op het park: duinsfeer;
- op het park wordt alle brandgevaarlijke beplanting (coniferen) verwijderd.



Figuur 3.14 Laanbeplanting langs de weg (sierpeer).



Figuur 3.15 Duinsfeer (helmgras op duintjes)

3.4 ERFAFSCHIEDINGEN

Hekwerken en poorten

Hekwerken en poorten tot een hoogte van 1,2 meter bestaan uit natuurlijk materialen of metaal in gedekte kleur (zwart of donker groen). Op het park worden een paar typen toegelaten. Hekwerken worden altijd gecombineerd met begroeiing. Waarbij op termijn de begroeiing (haag, hoge grassen) het hekwerk afschermt.



Figuur 3.16 Laag hekwerk met een poort in combinatie met hoge grassen



Figuur 3.17 Laag (dicht) hekwerk met een poort in combinatie met beplanting



Figuur 3.18 Kastanje houten hek en poort in combinatie met een haag van beuken



Figuur 3.19 Ligusterhaag met een poort (hoort natuurlijk wel verticaal te staan).



Figuur 3.20 Kastanje houten hekwerk in combinatie met een beukenhaag



Figuur 3.21 Gaas met houten palen



Figuur 3.22 Gaas (verticaal gericht) met metalen palen



Figuur 3.23 Na een paar jaar schermt de ligusterhaag het hekwerk af.

Hagen

Hagen vormen de traditionele afscherming van standplaatsen. Deze blijven grotendeels gehandhaafd. De hagen moeten wel bestaan uit soorten die hier thuishoren. Dus geen Laurierkers of conifeer. Wel liguster, beuk en haagbeuk.



Figuur 3.24 Haag van gewone beuk



Figuur 3.25 Ligusterhaag

Schuttingen

Aan de wegzijde zijn schuttingen toelaatbaar als ze grotendeels van glas bestaan. Een deel kan matglas zijn. Een scherm kan bestaan uit volledig glas met een metalen staander of een houten frame, waarbij de onderste helft ook uit hout bestaat.

Volledig houten schuttingen zijn niet toegestaan, omdat deze een te grote afscherming zorgen van de kavel naar de openbare ruimte.

Natuurlijke overgang

De overgangen tussen kavels en duintjes is een natuurlijke overgang. Er zijn geen strakke lijnen en bij voorkeur ook geen hekwerk.



Figuur 3.26 Natuurlijke overgang tussen kavel en duin



Figuur 3.27 Volledig natuurlijk ingerichte kavel en wandelpad



Figuur 3.28 Volledig natuurlijk ingerichte kavel en wandelpad

Hoogteverschillen

Diverse kavels hebben een maaiveld ligging die circa een halve meter boven het wegniveau is gelegen. Dit is mede het gevolg van de relatief hoge grondwaterstand in het plangebied en het onderstel dat bij de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf aanwezig is.

Dit hoogteverschil wordt overbrugd met donkere betonnen elementen.



Figuur 3.29 Overbrugging van hoogteverschillen met donkere betonsteen.



Figuur 3.30 Overbrugging van hoogteverschillen met donkere betonsteen.



4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 BESTEMMINGSPLAN

Op grond van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis (vastgesteld 2013-12-19) dient langs de randen van het terrein een groenstrook met een breedte van 10 meter aanwezig te zijn, zie figuur 4.1 en bijlage 1.

In de huidige situatie voldoet de breedte van de randplanting niet overal aan het bestemmingsplan.



Figuur 4.1 Links: Bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen Sluis., rechts: huidige landschappelijke inpassing, Breedte van de randbeplanting (rood= eigendomsgrens, roze = 1 meter, blauw = 3 meter, oranje = 5 meter, geel = geen beplanting)

(Noord-)Westzijde

Aan de (noord-)westzijde (zie gele lijn in figuur 4.1) is geen beplanting aanwezig en hebben de standplaatsen vrij uitzicht over de akkers. Hier vinden geen aanpassingen van de inrichting van het terrein plaats.

Noordzijde

Aan de noordzijde is de landschappelijke inpassing wisselend (zie figuur 4.2). Er is een gedeelte waar sprake is van 5 meter landschappelijke inpassing (zie oranje lijn figuur 4.1). Enkele kavels aan de rand hebben een haag als landschappelijke inpassing van circa 1 meter breed, (zie paarse lijn in figuur 4.1), enkele kavels hebben helemaal geen landschappelijke inpassing. Een aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is geplaatst binnen de bestemming Groen uit het bestemmingsplan (zie figuur 4.3.)



Figuur 4.2. Wisselende landschappelijke inpassing terrein noordzijde grenzend aan de Nieuwesluisweg. Links: beeld vanaf hoofdontsluiting richting het oosten, rechts: richting het westen.



Figuur 4.3. Overlay bestemmingsplan en luchtfoto oostzijde Schoneveld (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl): standplaatsen voor kamperen binnen groenbestemming.

Oostzijde

Aan de oostzijde bedraagt de breedte van de opgaande beplanting grotendeels 5 meter, dit is in het veld opgemeten (oranje lijn in figuur 4.1). In het veld is echter niet te zien waar precies de kadastrale begrenzing loopt. Voorheen was deze strook breder en lag hier nog een sloot. De smallere strook aan de oostzijde is het gevolg van de aanleg van een voetpad, circa acht jaar geleden. Op verzoek van de gemeente is een strook grond, die onderdeel vormde van de landschappelijke inpassing, aan de gemeente ter beschikking gesteld voor de aanleg van het pad. Zie figuur 4.1. In het noordelijk deel geldt dat drie eigenaren de groenstrook hebben weggehaald en bij hun tuin hebben getrokken (zie gele lijn figuur 4.1).

Op figuur 4.4 is te zien dat de groenstrook dicht is ingeplant en dat het terrein goed voor zicht van buiten het park is afgeschermd. Daarnaast zijn in figuur 4.5 de situaties weergegeven waar de groenstrook is verwijderd.



Figuur 4.4. Rechts: landschappelijke inpassing vanaf de openbare weg: dichte groene wand, links: Landschappelijke inpassing gezien vanaf verblijfsrecreatieterrein



Figuur 4.5. Weggehaalde groenstrook

Een deel van de gronden binnen de bestemming groen is momenteel in gebruik als standplaats voor kampeermiddelen. Dat is op te maken als de bestemmingskaart en een luchtfoto over elkaar heen worden gelegd. Zie figuur 4.6.

Zuidwestzijde

Aan de zuidwestzijde is sprake van een bommenrij, zonder ondergroei.



Figuur 4.6. Overlay bestemmingsplan en luchtfoto oostzijde Schoneveld (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl): standplaatsen voor kamperen binnen groenbestemming.

4.2 OPLOSSINGSRICHTING/VISIE

(Noord-)westzijde

Aan de (noord-)westzijde (gele strook in figuur 4.1), kan op korte termijn de landschappelijke inpassing niet volledig worden verbeterd. Bij de uitbreiding zal de landschappelijke inpassing worden verzorgd door de nieuwe rand. Deze zal een breedte krijgen van 10 meter. Daarbij zal een dichte opgaande beplantingsstrook met een breedte van 5 meter worden gerealiseerd. Hiermee wordt dan voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Noordzijde

Aan de noordzijde (roze en gele lijn in figuur 4.6 is de landschappelijke voor een aantal percelen niet voldoende. EuroParcs gaat op korte termijn in overleg met de eigenaren om de situatie te bespreken. EuroParcs zal hierover de gemeente op de hoogte houden waarna in overleg met zowel gemeente als de eigenaren een adequate landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. Bouwwerken die zich in de groenbestemming bevinden van het beplantingsplan dienen te worden verwijderd.

Oostzijde

Zuidkant - nieuwe ontwikkeling

Aan de oostzijde is een nieuwe inrichting van kavels aan de orde. Hier worden in de langsrichting langs de bestemming groen 7 Cube's Maximaal geplaatst. De herinrichting (fase 4 van de in gang gezette kwaliteitsverbetering) maakt het mogelijk de groenbestemming beter in te richten. Dat gebeurt als volgt. De 10 meter brede groenbestemming krijgt twee zones van elk 5 meter breed:

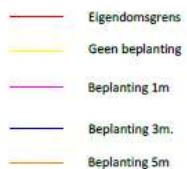
- De buitenste 5 meter brede zone heeft nadrukkelijk een functie voor de landschappelijke inpassing met dichte opgaande beplanting ten behoeve van een adequate groene omzoming van het recreatieterrein. Hier wordt een dichte beplantingsstrook in stand gehouden. Deze buitenste strook blijft in eigendom van EuroParcs. Waar nodig wordt de huidige beplanting met opgaand groen aangevuld tot een breedte van 5 meter breed. Op deze wijze kan worden gewaarborgd dat er geen zicht op het terrein is vanuit de openbare ruimte.
- De binnenste 5 m brede zone van de groenbestemming wordt overwegend ingericht met gras (dus geen bouwwerken of terrassen). Dit deel van de groenbestemming behoort tot de kavels waarop de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf staan. Privaatrechtelijk wordt vastgelegd in de huur/koopovereenkomst met de toekomstige eigenaar en in het parkreglement dat het groen in deze binnenste zone in stand dient te worden gehouden op straffe van een dwangsom. In de overeenkomst is ook een kettingbeding opgenomen.

Herstel groen bij bestaande kavels

Zoals aangegeven hebben drie eigenaren de groenstrook volledig weggehaald. EuroParcs treedt op korte termijn in overleg met deze eigenaren. In overleg wordt een nieuwe groenstrook van 5 meter opgaande beplanting aangebracht. EuroParcs zal zodra contact is geweest met de betreffende eigenaren een beplantingsplan aan de gemeente voorleggen ter beoordeling. Uitgangspunt hierbij is het aanbrengen van minimaal 2 taks beplanting (afhankelijk van soort tussen de 0,80 en 1.50 meter hoog) om zo spoedig mogelijk een volwaardige groenstrook te hebben. Inplant heeft plaatsgevonden in 2018.

Zuidwestzijde

Aan de zuidwestzijde is het terrein heringericht. In dat kader wordt een 5 meter dichte beplantingsstrook met inheemse beplanting aangeplant. Deze beplantingsstrook wordt – met instemming van het waterschap – gedeeltelijk in de schouwstrook gerealiseerd. De binnenste 5 meter zone wordt ingezaaid met gras (dus geen bouwwerken of terrassen). De te realiseren groenzone en het beplantingsplan is als bijlage toegevoegd bij deze memo. Deze inplanting heeft plaatsgevonden in 2018. Voor deze strook geldt dat gekozen wordt voor minimaal 2 taks plantgoed (afhankelijk van soort tussen de 0,80 en 1.50 meter hoog) om zo spoedig mogelijk een volwaardige groenstrook te hebben. Voor de realisatie van deze strook zal een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden worden aangevraagd.



R

Rho

**ADVERTISE
YOUR
LEADERSHIP**
W www.ifo.it
E info@ifo.it

W www.ifo.it
E info@ifo.it



Rh

**ADVERT
VOOR
LIEFT**

W www
E info

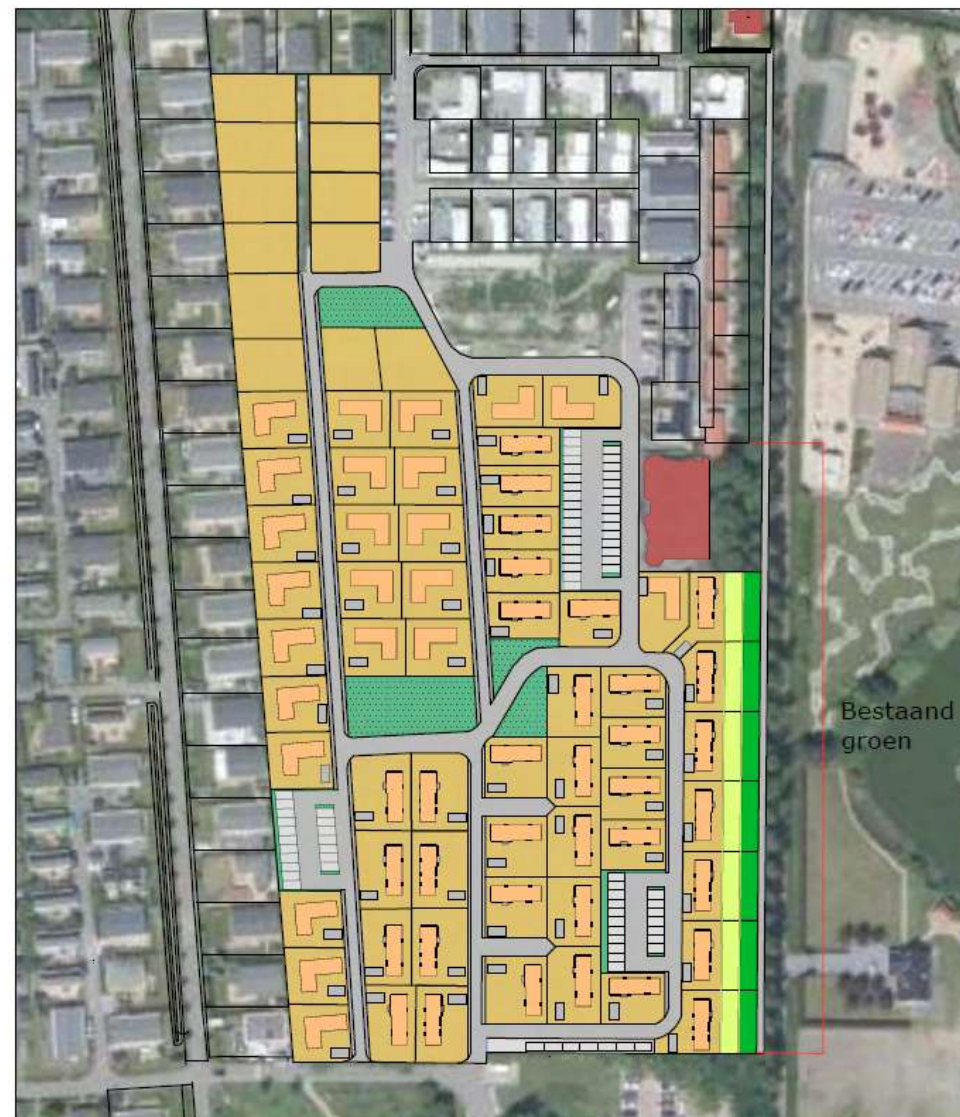


-  Bomen
-  Knotwilgen
-  Erfgrensbeplanting (liguster + olijfwilg)
-  Chalets
-  De 4 lijnen van de randbeplanting
-  Gras

DROOMPARK SCHONEVELD
Beplantingsplan overzicht - westzijde

project 041802.1872500
formaat A4 vastgesteld
schaal 1:1000 ontwerp
kaart 1/1 voorontwerp
getekend - definitief 20-09-2017
ion

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFOMBIJEN
W www.rho.nl
E info@rho.nl



-  Bestaande landschappelijke inpassing
-  Te realiseren gras
-  Inrichting recreatieterrein (impressie)

DROOMPARK SCHONEVELD
Te realiseren landschappelijke inpassing

project 041802.20370344
formaat A3 vastgesteld
schaal 1:1000 ontwerp
kaart 1/1 voorontwerp
getekend J. Versteg definitief 30-11-2017
ion

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFOMBIJEN
W www.rho.nl
E info@rho.nl

5. BORGING

Realisatie en borging kwaliteitsslag

A. Voorwaarde vaststelling bestemmingsplan

Een uitgangspunt in dit kwaliteitsverbeteringsplan is dat in het geval van de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende bestaande planologische strijdigheden (juridisch) zijn opgelost:

1. De bebouwing in de bestemming 'groen' van het bestemmingsplan; en
2. De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf groter dan 90 m².

In de regels van het bestemmingsplan wordt geen 10%-afwijkmogelijkheid opgenomen.

B. Vermindering bebouwing bestaand gedeelte

In de regels van het bestemmingsplan wordt het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf op het bestaande gedeelte beperkt tot 337. In een voorwaardelijke verplichting wordt de realisatie van de uitbreiding stapsgewijs gekoppeld aan de vermindering van het aantal eenheden op het bestaande gedeelte.

C. Verbetering bestaande kavels: kavelpaspoort

Ten behoeve van de kwaliteitsslag dienen kavels met een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf aan de volgende voorwaarden te voldoen.

Tuininrichting kavels

In samenhang met de inrichting van de berm wordt de inrichting van de kavels richting de openbare ruimte waar nodig aangepast. Het betreft de volgende aanpassingen in een strook met een breedte van 2 meter:

- Realisatie van een duinsfeer, hoogteverschillen, helmgras, hoge grassen, solitaire struiken, schelpen verharding, strandpalen etc.

- Lage hekwerken (metaal of kastanje hout) en hagen zijn mogelijk tot een hoogte van 0,5 m. Deze worden geplaatst in de beplanting en niet op de erf grens. Het is dus niet noodzakelijk om alle tuinen geheel een duinsfeer te laten hebben. Goed onderhouden hagen zijn ook zeer geschikt.
- Waar mogelijk is er op de kavel een haakse parkeerplek.
- Bij langsparkeren wordt de duinsfeer, waar mogelijk, langs de parkeerplaats aan de kavelzijde gerealiseerd.

Aanpassen van schuurtjes op de kavel

- Schuurtjes worden voor zover mogelijk geplaatst tegen de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf of op minimaal 3 meter afstand van het hoofdgebouw.
- Er moet worden voldaan aan de brandweereisen, met een afstand tussen brandvakken van minimaal 3 meter (waarin ook auto's en schuurtjes staan) of een brandwerendheid van 20 minuten. Als de afstand minder dan 3 meter is wordt brandwerend materiaal in een uitvoering conform dit beeldkwaliteitsplan aangebracht.

Conformiteit planologische regeling

- Het gebruik van de kavel dient (overigens) in overeenstemming te zijn met de (bouw) regels van het bestemmingsplan althans te zijn vergund.

Privaatrechtelijke borging

- Het voldoen en blijven voldoen van kavels aan de voorwaarden van het kavelpaspoort wordt privaatrechtelijke geborgd in het parkreglement.

Kavels die voldoen en blijven voldoen aan deze voorwaarden, vallen onder het bereik van een voorwaardelijke verplichting die in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Daarin wordt de realisatie van de uitbreiding stapsgewijs gekoppeld aan de verbetering van de kavels op het bestaande gedeelte.

D. Voorwaarden landschappelijke inpassing en kwaliteit

Ten einde te voldoen aan de landschappelijke inpassing en kwaliteit wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Om hieraan te voldoen gelden de volgende voorwaarden:

1. Binnen zeven jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing (groenstrook rondom het gehele verblijfsrecreatieterrein) te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
2. Binnen zeven jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient de duinsfeer – op het uitbreidingsgedeelte zonder erfafscheidingen – te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden onder voorwaarde dat die reeds stapsgewijs in lijn met de in de regels van het bestemmingsplan op te nemen voorwaardelijke verplichting wordt gerealiseerd. Het voldoen en blijven voldoen aan deze inrichting wordt privaatrechtelijke geborgd in het parkreglement.
3. De zichtlijnen zoals weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan dienen te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

6. BIJLAGEN

BIJLAGE 1 GEMEENTELIJK BELEID

GEMEENTELIJK BELEID 'KRACHTIG VERBONDEN' - VISIEDOCUMENT 2016 - 2020

Het gemeentelijke beleidskader voor ontwikkeling is vastgelegd in het document 'Krachtig verbonden' - Visiedocument 2016 – 2020 (vastgesteld 19 december 2015) Ten aanzien van de verblijfsrecreatie zijn er de volgende doelen.

Wat willen we bereiken?

- Een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product.
- Een helder toetsingskader voor het maken van een kwaliteitsslag, met ruimte voor ondernemers die vernieuwende concepten op willen pakken waardoor ze kunnen inspelen op trends en de veranderende vraag vanuit de markt.
- Evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- Een gezonde sector waardoor ondernemers bereid zijn te investeren en te vernieuwen.
- Een gevarieerd toeristisch-recreatief product waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als achterland.
- Een gezonde verhouding tussen verhuurde recreatieappartementen en appartementen voor eigen gebruik, zodat er niet voor leegstand gebouwd wordt en de bestedingen optimaal zijn.
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar.

Hoe willen we het bereiken?

De voor EuroParcs Schoneveld relevante beleidslijnen zijn:

- Uitbreiding in oppervlakte en/of eenheden gaat alleen gepaard met een kwaliteitsslag op het gehele terrein, waarbij het totale aantal aan recreatieve eenheden binnen de gemeente niet mag toenemen.
- Uitbreiding in eenheden wordt dus gekoppeld aan sanering van minimaal hetzelfde aantal eenheden. Om flexibiliteit in tijd en locatie te bewerkstellingen, wordt een eenhedenbank gecreëerd. Binnen

deze eenhedenbank ontstaat een overzicht van het aantal gesaneerde verblijfseenheden en het aantal nieuwe verblijfseenheden. Dit uitgangspunt is gekoppeld aan de pilot Groenfonds en geldt niet buiten deze pilot om.

- Actualiseren vereveningskader. Zie hoofdstuk 7 (Verevening) zie kader.
- Verscherpte kwaliteitseisen voor kwaliteitsslagen: maximaal 20 recreatiewoningen per hectare en maximaal 33 eenheden per hectare voor recreatieve nachtverblijven.
- Ten behoeve van het behoud van het open landschap en de landschappelijke kwaliteit van de kuststrook (afwisselend bebouwde en onbebouwde zones), zal in samenwerking met belanghebbende partijen een visie op een duurzame kustontwikkeling opgesteld worden.
- Herstructurering van bestaande recreatieterreinen (kwaliteitsslag) wordt gestimuleerd door het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden tot (beperkte) uitbreiding. Uitbreiding van 10% is toegestaan voor terreinen met meer dan 100 eenheden en 20% voor terreinen met minder dan 100 eenheden (met inachtneming van de ruimte binnen de eenhedenbank).
- Uitbreiding van een recreatieterrein met meer dan 20% wordt slechts in zeer uitzonderlijke situaties toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat per hectare uitbreiding minimaal één hectare recreatienatuur wordt gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van deze recreatienatuur dient geborgd te zijn.
- Bij de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten van kampeereenheden in woningen en uitbreiding met (toeristische) kampeerplaatsen. Uitbreiding met recreatiewoningen wordt in principe niet meer toegestaan tenzij er sprake is van een bijzonder product en doelgroep met een toegevoegde waarde voor de streek of ten behoeve van een kwaliteitsslag.
- Duurzaamheidseisen stellen aan uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Ook zal toegezien worden op daadwerkelijke realisatie van deze duurzame elementen.

- Het uitbreidingsterrein mag een nokhoogte van 6 meter hebben maar het is ook wenselijk om langs de rand van het terrein een lagere hoogte (5 meter) aan te houden. Het huidige voorstel gaat uit van een gevarieerde randzone met hoogtes van 5 en 6 meter. De verkaveling is dusdanig dat er, gemiddeld gezien, een 10 meter brede zone is met een maximumhoogte van 5 meter. Deze zone met een lagere bouwhoogte wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

VEREVENING (KRACHTIG VERBONDEN VISIEDOCUMENT 2016-2020)

Fonds recreatieontwikkeling

Het Fonds recreatieontwikkeling blijft bestaan uit een aparte rood-voor-rood en een rood-voor-groen bijdrage. Rood-voor-rood is van toepassing op nieuwvestiging van verblijfsrecreatie en deze wordt residueel bepaald. De rood-voor-groen-bijdrage wordt gevraagd in het geval van een kwaliteitsslag op een bestaand verblijfsrecreatieterrein.

Hierbij gaat het om een vastgesteld bedrag van €34.000, - per hectare uitbreiding. Deze vereveningsbijdragen worden gekoppeld aan medewerking voor een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie waarbij dus ook de bestaande situatie wordt aangepakt.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is naast de kwaliteitsverbetering een uitbreiding van het bestaande park (13,7 ha) met een oppervlakte van 4,7 ha. Hiervan is 0,9 ha de zone langs de randen, die vrij is van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. De uitbreiding met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf heeft dus een oppervlakte van 3,8 ha. Het betreft hier een uitbreiding van 27% ten opzichte van de huidige oppervlakte. De beoogde uitbreiding is planologisch als specifiek gereserveerd voor Schoneveld, uitgezonderd de kavel van de boerderij. Dan is het de vraag of verevening aan de orde is zoals vastgelegd in het Visiedocument.

De rood-voor-groen regeling vraagt om een investering van €159.800,- (4,7 x 34.000,-). Dit kan niet op het eigen terrein plaatsvinden. Het bedrag zal, vooralsnog, worden gestort in het fonds.

KWALITEITSVERBETERINGSPLAN

In de Kadernota Recreatief Verblijf (vastgesteld op 19 april 2012) is aangegeven waar een recreatiebedrijf rekening mee moet houden als deze wil uitbreiden. Bij EuroParcs Schoneveld is echter geen sprake van uitbreiding sec, maar van kwaliteitsverbetering op het bestaande terrein in combinatie met het benutten van ontwikkelingsruimte.

Voor de knelpuntenanalyse wordt het beleid uit de Kadernota wel als uitgangspunt gehanteerd. De volgende beleidsuitgangspunten zijn van belang:

- Landschappelijke inpassing.
- De breedte van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan;
- Parkeren.
- De norm is 1,5 parkeerplaats voor recreatiewoningen en 1,2 parkeerplaats voor toeristische standplaatsen;
- Parkeren voor de openbare voorzieningen zwembad en winkel op het terrein voor de slagboom;
- Oppervlakte standplaatsen voor niet-permanente verblijfseenheden.
- Maximaal 33 kampeereenheden per ha. Is niet meer van toepassing omdat de toeristische standplaatsen zijn omgevormd.
- Omvang kampeermiddelen.
- Verhouding 1:4. Maximaal 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor het kampeermiddel.
- Oppervlakte permanente verblijfseenheden (recreatiewoningen).
- Maximaal 20 eenheden per ha. Bewoonbaar vloeroppervlak ten hoogste 130 m². Ten hoogste 25% van het perceel bebouwd en de perceelgrootte is minimaal 300 m².
- Brandveiligheid:
- Onderlinge afstand minimaal 3 meter op het bestaande park.

Verder stelt de Kadernota dat in het kwaliteitsverbeteringsplan voor het bestaande terrein wordt aangegeven welke knelpunten worden opgelost en hoeveel standplaatsen daardoor gesaneerd moeten worden. Een kaartbeeld geeft de gewenste eindsituatie weer.



Kadastrale gegevens

Het uitbreidingsterrein heeft een oppervlakte van 38.414 m².

kavelnummer	oppervlakte
1367	34.370
363	3.360
Weg Schoneveld	684
totaal	38.414

BIJLAGE 3 BOUWWERKEN RECREATIEF VERBLIJF

Oppervlaktes van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf

Het inrichtingsplan van het nieuwe terrein kan ruimte bieden aan:

- 65 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf van 70 m²
- 12 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf van 35 m²

Met deze oppervlakten en aantallen wordt voldaan aan het beleid met de volgende randvoorwaarden:

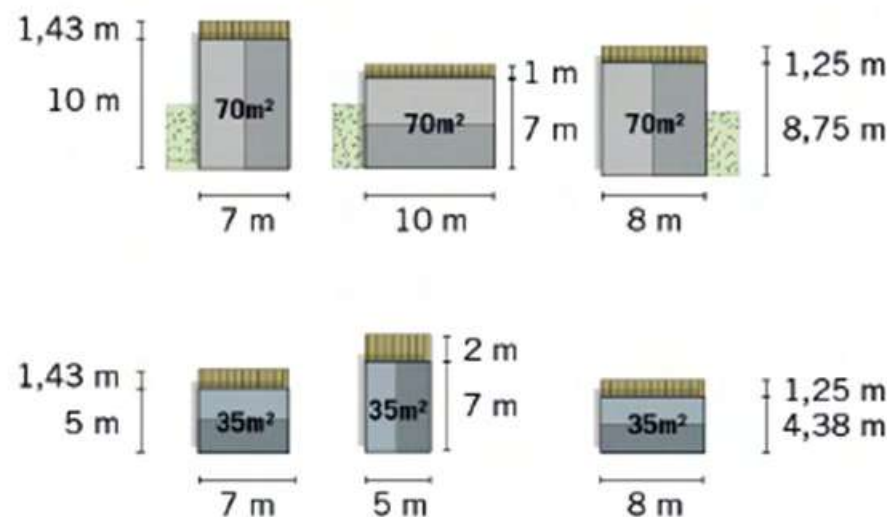
- **Maximum dichtheid van 20 eenheden per ha**
- Totaal: 3,8414 ha x 20 = 77 eenheden
- **Maximaal 15% aan de openbaarheid onttrokken**
- Totaal: 38414 x 15% = 5.762 m² privé
- Totaal: 5.762 m² / 77 eenheden = 75
- Per bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is de gemiddelde oppervlakte die is onttrokken aan de openbare ruimte 75 m²
- **Maximaal 13% bebouwing**
- Totaal: 38414 m² x 13% = 4.994 m²
- 4994 m² / 77 eenheden = 65
- De gemiddelde oppervlakte bebouwing is per bouwwerken voor recreatief nachtverblijf 65 m².

Voorstel voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf

Op grond van het beleid mogen er:

- 77 eenheden met een gemiddelde oppervlakte bebouwing van 65 m² en 10 m² extra aan de openbaarheid worden onttrokken. Dat laatste bijvoorbeeld in de vorm van een (niet overkapt) terras.
- De totale oppervlakte bebouwing is dan 4.970 m² en is dus onder de maximale maat van 4.994 m².

Er wordt uitgegaan van voorzieningen met een oppervlakte van 70m² en 35m².



Voorbeeld typen eenheden.

Oppervlakte accommodatie m ²	Oppervlakte terras (privé)	aantal	Oppervlakte bebouwing
70	10	65	4.550
35	10	12	420
totaal		77	4.970

BIJLAGE 4 KNELPUNTENANALYSE

BEOORDELINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden mogelijke knelpunten geanalyseerd. Het betreft de aspecten:

- verkaveling;
- diversiteit;
- brandveiligheid;
- landschappelijke inpassing;
- groen op het park.

Per aspect worden knelpunten beschreven en een conclusies getrokken.

Dichtheid

Dichtheidsanalyse 2015

Op het terrein zijn in totaal 426 standplaatsen aanwezig bij een oppervlakte van 13,4 ha (zonder de zuidwestelijke randstrook). De gemiddelde bruto dichtheid is 32,5 eenheden per ha. Hiermee wordt al voldaan aan de maximale dichtheid van 33 eenheden per ha.

Het gedeelte met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is 8,7 ha groot met in totaal 279 kavels, dit resulteert in een dichtheid in dit deelgebied van 32 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf per ha. Voor een juist beeld van de bruto dichtheid moet ook een deel van de centrumvoorzieningen (oppervlakte 1,2 ha) in de berekening worden meegenomen, zie tabel.

Terreindeel	Oppervlakte	Aantal eenheden	Gemiddelde dichtheid gehele terrein
Bouwwerken voor recreatief nachtverblijf	8,7	279	32
Centrum	1,2	0	n.v.t.
Toeristisch	3,5	147	42
Totaal	13,4	426	31,8

Tabel 2.1 Dichtheden op het bestaande terrein (2015)

De ligging van de verschillende typen in figuur 4.2 aangegeven. De volgende typen standplaatsen zijn te onderscheiden:

- koopkavel (233);
- huurkavel (30);
- lege koop-huurkavel (11);
- showmodellen (5).

Dichtheid 2019

In 2019 zijn 367 standplaatsen aanwezig op een oppervlakte van 13,7 ha. De dichtheid is 26,9 eenheden per ha.

Conclusie

De gemeentelijke randvoorwaarden vereisen een maximale dichtheid van 33 kampeereenheden per ha. Qua dichtheid voldoet de inrichting in 2015 dus aan de gemeentelijke norm en is er dus geen sprake van een knelpunt. In 2019 is de dichtheid ten opzichte van 2015 aanzienlijk gedaald (31,8 naar 26,7).

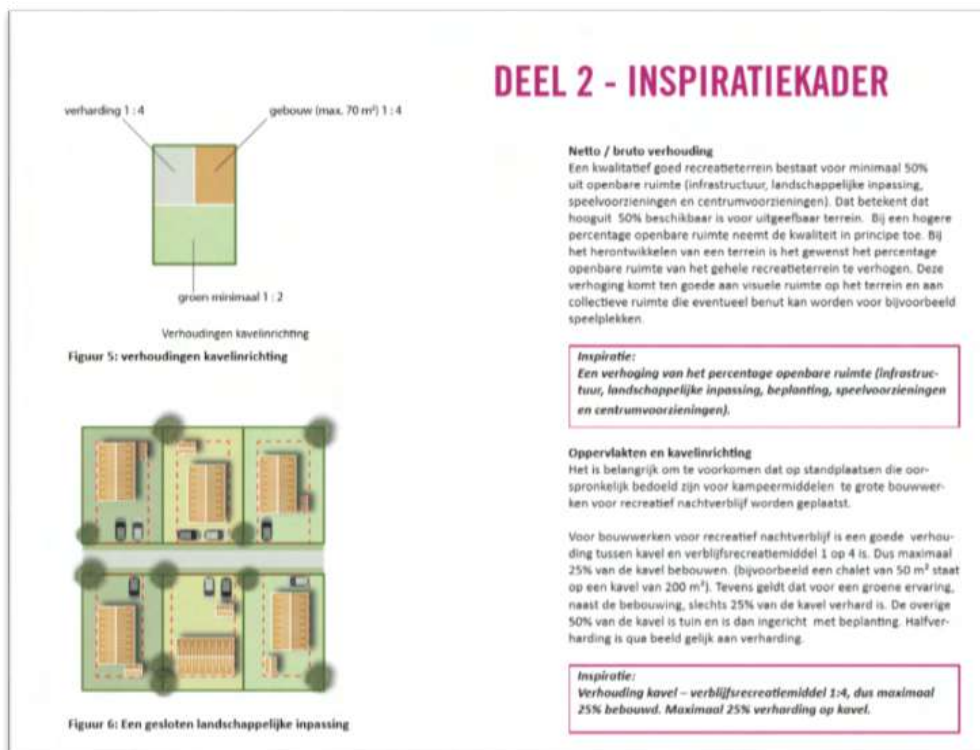


Verhouding 1:4

De verhouding 1:4 betekent dat een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf maximaal 25% van de oppervlakte van de standplaats mag zijn. Dit om een aantrekkelijk beeld van de kavel en het park te kunnen garanderen.

Deze richtlijn is in 2012 ingevoerd. In het bestemmingsplan is dit opgenomen in de bijlage van de toelichting (inspiratiekader). Dit is niet vertaald in een regel voor de inrichting van kavels met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf tot 70 m².

Figuur 4.2 ligging van verschillende typen



Figuur 4.3 Bijlage 1 van de toelichting op de regels (Bestemmingsplan Verblifsrecreatieterreinen Sluis)

Er is een analyse gemaakt van de perioden waarin de gebieden die zijn ingericht. Hieruit blijkt dat:

- een groot deel van het terrein is ingericht voor 2011;
- twee gebieden aan de noordzijde zijn heringericht in de periode 2011-2013;
- twee gebieden zijn ingericht in de periode 2017-2019;
- er is een klein gebied met vier kavels op het oude terrein is heringericht in 2017.

De standplaatsen die zijn heringericht na 2013 voldoen aan de 1:4 regel. Dit is bij EuroParcsinmiddels een huisregel voor de inrichting van kavels.



Knelpunten op het oude gedeelte

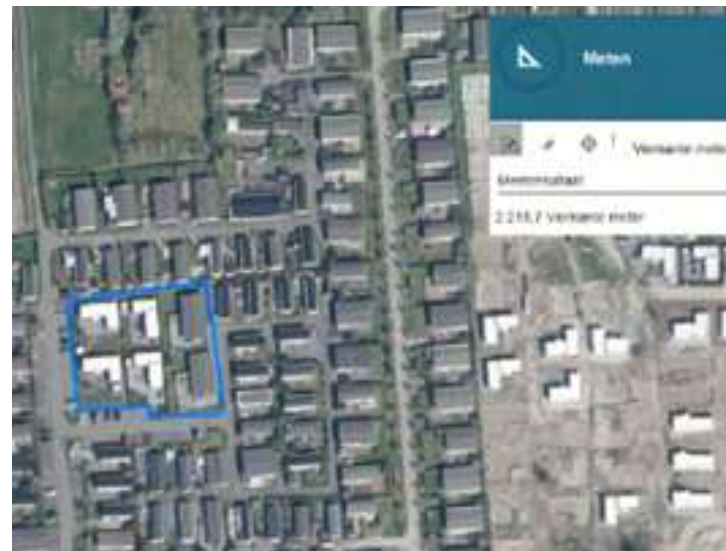
Het gedeelte met kavels kleiner dan 280 m^2 is gelegen in het centrale gebied van het oude gedeelte. De randen van dit gebied hebben kavels met een grotere oppervlakte.

Op het oude gedeelte voldoen veel kavels niet aan de 1:4 doelstelling. Dit komt omdat deze kwaliteitsdoelstelling niet aan de orde was toen de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf werden geplaatst. Dit gebied heeft een oppervlakte van $2,8 \text{ ha}$. Als het cijfermatig wordt bekeken dan zijn er de volgende knelpunten:

- Kavels groter dan 300 m^2 met zeer grote bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en veel verharding.
 - Voorbeeld hiervan zijn bouwwerken voor recreatief nachtverblijf langs de rand zoals Vuurtorenlaan. Dergelijke kavels zijn groot genoeg voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf tot 70 m^2 om te voldoen aan de 1:4 kwaliteitsdoelstelling.
- Kleine kavels met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf kleiner dan 70 m^2
 - Bijvoorbeeld Vuurtorenlaan 2. Kavels met een oppervlakte van 200 m^2 zouden geschikt zijn voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met een oppervlakte van maximaal 50 m^2 .
- Geconstateerd is dat een aantal bouwwerken zich in de groenbestemming bevindt.



Figuur 4.4 Begrenzing van het oude gedeelte met kavels veelal kleiner dan 280 m^2



Figuur 4.5 Deelgebied dat al is heringericht (kavels groter dan 300 m^2)



Vuurtorenlaan 1
 Oppervlakte perceel: 341 m²
 Bebouwing: 131 m² (38%)
 Groen: 127 m² (37%)
 Verharding: 83 m² (25%)

Vuurtorenlaan 2
 Oppervlakte perceel: 158 m²
 Bebouwing: 57 m² (36%)
 Groen: 62 m² (39%)
 Verharding: 39 m² (25%)

BRANDVEILIGHEID

Huidige situatie

In 2012 meerdere maatregelen genomen om EuroParcs Schoneveld te laten voldoen aan de geldende brandveiligheidsregelgeving. De betreft de volgende ingrepen:

- op het park zijn drie alarmeringsmasten aangebracht op strategische plaatsen zodat bij een brand op het terrein de benedenwinds verblijvende aanwezigen gewaarschuwd worden;
- in overleg met de brandweer is besloten om ondergrondse waterbassins aan te brengen, welke toegankelijk zijn voor de brandweer. Uiteindelijk zijn 4 tanks van 15 m³ geplaatst op twee strategische plekken;
- de vijver en het zwembad zijn met de bluswatervoorziening meegenomen;
- in de door EuroParcsverhuurde stacaravans zijn rookmelders

aangebracht. Daarnaast worden alle eigenaren gestimuleerd om rookmelders aan te brengen en wordt toegezien op een deugdelijke werking;

- het terrein is verder voorzien van voldoende draagbare blusmiddelen.

Op 10 januari 2013 heeft over de stand van zaken een gesprek plaatsgevonden tussen de heren F. Moens en M. Bonnewel namens de gemeente en EuroParcs Schoneveld. In dit gesprek is geconstateerd dat alle afgesproken maatregelen zijn gerealiseerd.

De afstand tussen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en schuurtjes is op diverse plekken minder dan 3 m. Dit is een knelpunt in het kader van de overslag van brand. Dit kan door maatregelen worden verholpen.

Conclusie

De brandveiligheid vormt geen knelpunt, toch is op veel plekken de onderlinge afstand tussen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en schuurtjes van de naastgelegen kavel minder dan 3 meter. Dit is een ongewenste situatie.

Kamperen

Het kampeerveld (situatie 2015) heeft een oppervlakte van 3,2 ha. Op dit kampeergedeelte zijn 147 plaatsen. Dit resulteert in een gemiddelde bruto oppervlakte (inclusief deel centrum 0,4 ha) van 244 m² per standplaats (3,6/147) en een dichtheid van 41 eenheden per ha. Door de ontwikkelingen in de markt is de bezettingsgraad van de toeristische standplaatsen al vele jaren dalend.

Conclusie

Ondanks de aantrekkelijke ligging en voorzieningen zijn toeristische standplaatsen weinig renderend. De toeristische eenheden worden omgevormd naar vaste standplaatsen. Deze omvorming heeft in de periode 2017/2019 plaatsgevonden en vormt een onderdeel van het kwaliteitsverbeteringsplan.

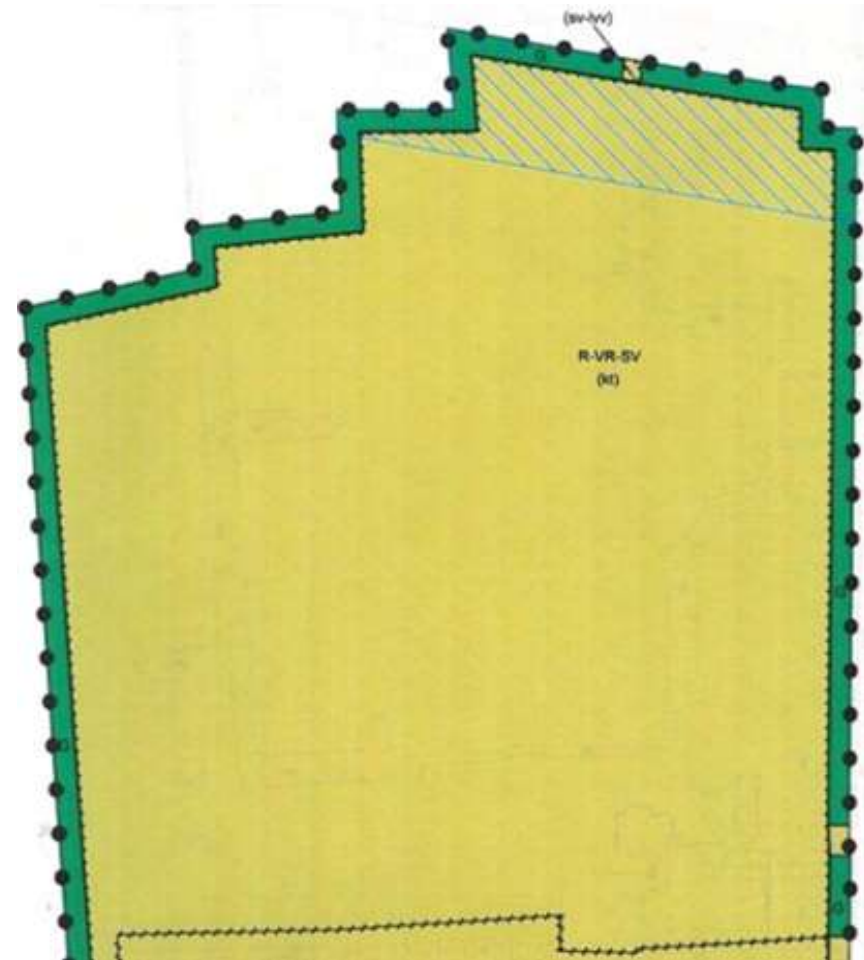
Landschappelijke inpassing

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis (vastgesteld 2013-12-19) dient langs de randen van het terrein een groenstrook met een breedte van 10 meter aanwezig te zijn, zie figuur 4.7.

gemiddelde bruto dichtheid is 32,5 eenheden per ha. Hiermee wordt al voldaan aan de maximale dichtheid van 33 eenheden per ha.

Het gedeelte met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is 8,7 ha groot met in totaal 279 kavels, dit resulteert in een dichtheid in dit deelgebied van 32 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf per ha. Voor een juist beeld van de bruto dichtheid moet ook een deel van de centrumvoorzieningen (oppervlakte 1,2 ha) in de berekening worden meegenomen, zie tabel.



Figuur 4.7 Bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen Sluis.

In 2015 voldoet de breedte van de randplanting niet aan het bestemmingsplan, zie figuur 4.3 en 4.4. Aan de westzijde is geen beplanting aanwezig en hebben de standplaatsen vrij uitzicht over de akkers. Langs de andere randen is de breedte van de randbeplanting minimaal 3 tot 5 meter.

De smallere strook aan de oostzijde is het gevolg van de aanleg van een wandelpad (circa 2008). Op verzoek van de gemeente is een strook grond, die een onderdeel vormde van de landschappelijke inpassing, aan de gemeente ter beschikking gesteld voor de aanleg van het wandelpad. Een aantal (3) eigenaren heeft de randbeplanting vervangen door een hekwerk.

Aan de noordzijde is langs de weg de landschappelijke inpassing smaller, dit als gevolg van de aanleg van een sloot langs de weg. De gronden, die een onderdeel vormden van de landschappelijke inpassing, zijn op verzoek van het Waterschap omgevormd tot een sloot.

Voor de zone langs het wandelpad is een plan gemaakt voor het verwijderen van werken en verhardingen in een vijf meter brede zone.

Conclusie

In een memo “Landschappelijke inpassing EuroParcs Schoneveld” van 13-11-2017, is aangegeven hoe de beplanting het herstelt wordt.

Bouwwerken die in de noordelijke randzone van de landschappelijke inpassing in de groenbestemming staan zullen worden gesaneerd.

Aan de west- en zuidwest zijde, kan op korte termijn de landschappelijke inpassing niet worden verbeterd. Bij een eventuele ingebruikname van het aangrenzende perceel, zal de landschappelijke inpassing worden verzorgd door de nieuwe rand. Deze zal een breedte hebben van 10 meter. Hiermee wordt dan voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing.



Figuur 4.8 Breedte van de randbeplanting (rood= eigendomsgrens, blauw = 3-5 meter, groen 3 meter nieuw, geel = geen beplanting)

In de zones waar de landschappelijke inpassing smaller is dan de 10 meter brede zone is de inrichting in overeenstemming met de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt.

DIVERSITEIT

Huidige situatie

Op het oude gedeelte van het park is de variatie in type accommodaties beperkt en deels ook gedateerd en verouderd. Gasten vragen om meer luxe, variatie en ruimte. De terreinen die zijn heringericht na 2013 zijn voorzien van verschillende typen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Hierdoor is er een grote diversiteit aan hoogwaardige voorzieningen.

Conclusie

Bij de herinrichting van het toeristische gedeelte zijn meerdere nieuwe typen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf geplaatst. Deze zorgen voor diversiteit in het product.

Groen op het terrein

Door de wijze van verkaveling is, buiten het centrum en de centrale groene as, weinig openbaar groen op het oude gedeelte van het recreatiepark aanwezig.

Door de 1:4 kwaliteitsdoelstelling is er op de nieuwe kavels veel ruimte voor een groen inrichting. Op het voormalige toeristische gedeelte zijn naast laanbomen ook duinen en parkeerhoven aangelegd. Hierdoor heeft het terrein een groene en ruime uitstraling.



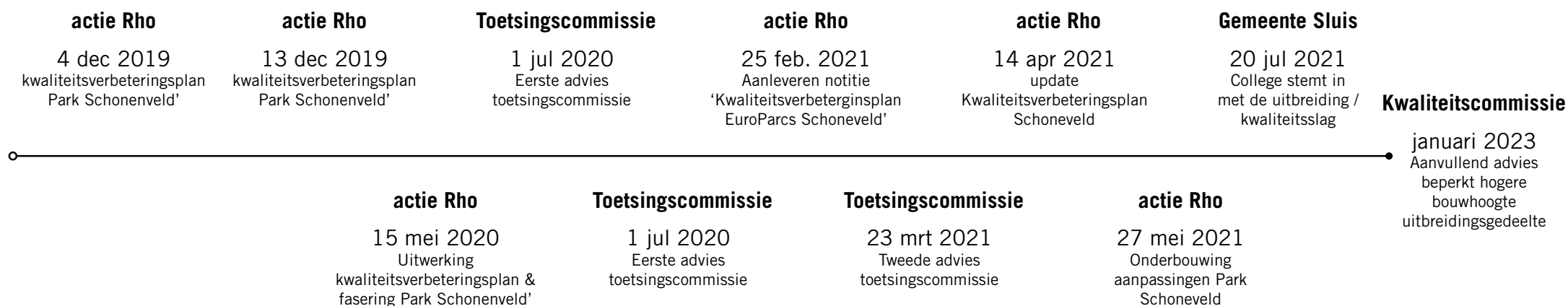
Figuur 4.9 Breedte van de randbeplanting (rood= eigendomsgrens, blauw = 3-5 meter, groen 3 meter nieuw, geel = geen beplanting)

Conclusie

Doel van het kwaliteitsverbeteringsplan is op het verblijfsrecreatieterrein EuroParcs Schoneveld meer ruimte en groen te hebben, zowel op de standplaatsen als in de openbare ruimte. Dit kan door:

- de extra parkeerplaatsen om te vormen naar groenelementen;
- bestaande parkeerplaatsen voorzien van een minder verharding, waardoor het beeld groener wordt;
- rond het centrum een hogere belevingswaarde te ontwikkelen door het gras om te vormen naar bloemenborders die ook aantrekkelijk zijn voor vlinders en andere insecten
- op het bestaande gedeelte ook de 1:4 kwaliteitsdoelstelling toepassen. Hierdoor ontstaat er meer sfeer en lucht op het bestaande terrein

BIJLAGE 5 PROCES



Toetsingscommissie

Eerste advies

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens:

- Kwaliteitsverbeteringsplan EuroParcs Schoneveld, 4 december 2019 (RHO Adviseurs BV). Via de gemeente verkregen.
- Kwaliteitsverbeteringsplan EuroParcs Schoneveld, 13 december 2019 (RHO Adviseurs BV). Via de gemeente verkregen.
- Uitwerking kwaliteitsverbeteringsplan & fasering Park Schonenveld, mei 2020 (RHO Adviseurs BV). Rechtstreeks ontvangen van adviseur van EuroParcs Schoneveld.

De commissie is niet positief over het plan. Het is te zeer gericht op de realisatie van de uitbreiding:

- Er is sprake van een verdunning in eenheden in een deel van het terrein met een verlies van 15 eenheden. Deze kwaliteitswinst weegt niet op tegen een uitbreiding van 81 eenheden.
- Aandachtspunt is de parkeren.
- In het plan is de aanpassing van de groenstructuur in het bestaande terrein beperkt. Ook de aansluiting tussen het huidige en nieuwe terrein is matig. Er is behoefte aan een integraal plan waarin de landschappelijke en groenstructuur zowel op het huidige als nieuwe terrein gedeelte wordt meegenomen. Aandachtspunt is de robuustheid en de openbare toegankelijkheid van deze structuur.
- Het is de vraag hoe in een verkavelde, uitgeponde situatie een herstructureringstraject als wordt voorgesteld, wordt gerealiseerd. Gepleit wordt voor een drietraps-afspraken: 30-30-40%.

Toetsingscommissie

Tweede advies

Advies:

- Centrale vraag is of het raamwerk van toegankelijke delen sterk genoeg om de verkaveling te dragen. In de ogen van de commissie is deze nog onvoldoende. Het door EuroParcs Schoneveld zelf geformuleerde uitgangspunt van open zichtlijnen naar de omgeving (zee, Waterdunen) blijft in de uitwerking beperkt.
- Daarmee staat ook de aansluiting van het heringerichte reconstructiegebied naar zowel het bestaande bedrijf als de uitbreiding onder druk. Gewenst zijn royale aansluitingen op structuurniveau met royaal groen en water.
- Dit kan alleen worden 'opgelost' als ook de grotere bouwwerken voor recreatief nachtverblijf die om economische redenen net buiten het reconstructiegebied zijn gelaten bij de planvorming worden betrokken.