

UITBREIDING
CAMPING DE ZEEHOEVE



FACET
RUIMTEDENKERS IN RECREATIE.

“Van praten en plannen naar durven en doen”

Opdrachtgever :

Camping De Zeehoeve
Dhr. L. Kleefstra
Westerzeedijk 45
8862 PK Harlingen

Projectnummer : 8862PK.045-P01

Document : Voorbereidingsdocumenten wijziging bestemmingsplan

Datum : 20-04-2021

Opgesteld door :

FACET architecten & adviseurs
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0315 - 235 075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

FACET is Kennispartner van HISWA-RECRON, de belangenorganisatie voor recreatie en watersport.
partner van de Leefstijlvinder.nl, doelgroepsegmentatie voor vakantie en vrije tijd en partner van WIZZ,
de werkgeversorganisatie in de zwembadbranche.

**HISWA
RECRON**
KENNISPARTNER

 **LEEFSTIJLVINDER**
VAKANTIE EN VRIJE TIJD by SAMR

 **WIZZ**
Vereniging Werkgevers In
Zwembaden en Zwemscholen



UITBREIDING DE ZEEHOEVE



INHOUDSOPGAVE

| | |
|------------------------------|----|
| INLEIDING EN VRAAGSTELLING | 4 |
| OMGEVING EN BESTEMMINGEN | 6 |
| IDENTITEIT HUIDIGE CAMPING | 8 |
| CONCLUSIE EN INSPIRATIE | 10 |
| INRICHTING UITBREIDINGSGBIED | 12 |
| OVER FACET | 14 |

INLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG

INLEIDING

Camping De Zeehoeve is een recreatiebedrijf met verschillende soorten eenheden. Het grootste deel bestaat uit jaar-, toer- en tentplaatsen. Maar er zijn ook verhuureenheden en hotelkamers in eigen beheer. De locatie is reeds decennia in bezit van de familie, waarbij het in fases is ontwikkeld tot het huidige recreatiebedrijf. Inmiddels wordt het door zoon en dochter voortgezet.

Het bedrijf is gelegen enerzijds direct achter de Westerzeedijk en anderzijds tegen de Bolswardervaart. Daarnaast redelijk dicht tegen de kern van Harlingen. De beleving van de Waddenzee, de Elfsteden geschiedenis en ook de verbinding met de Waddeneilanden maken deze locatie uniek.

Er zijn gesprekken met de gemeente om een terrein van ca. 1 HA aan te kopen en verder te ontwikkelen en in principe wil de gemeente medewerking verlenen. Er ligt de wens om hier ook een waterverbinding te maken met de Bolswardervaart om zo de (kleine)pleziervaart te faciliteren. En daarnaast een zelfvoorzienend camperpark voor 60-70 plekken te realiseren met (verhuur)chalets.

ONDERZOEKSVRAAG

Op de camping zijn een aantal (knel)punten te signaleren, die betrekking hebben op het volgende:

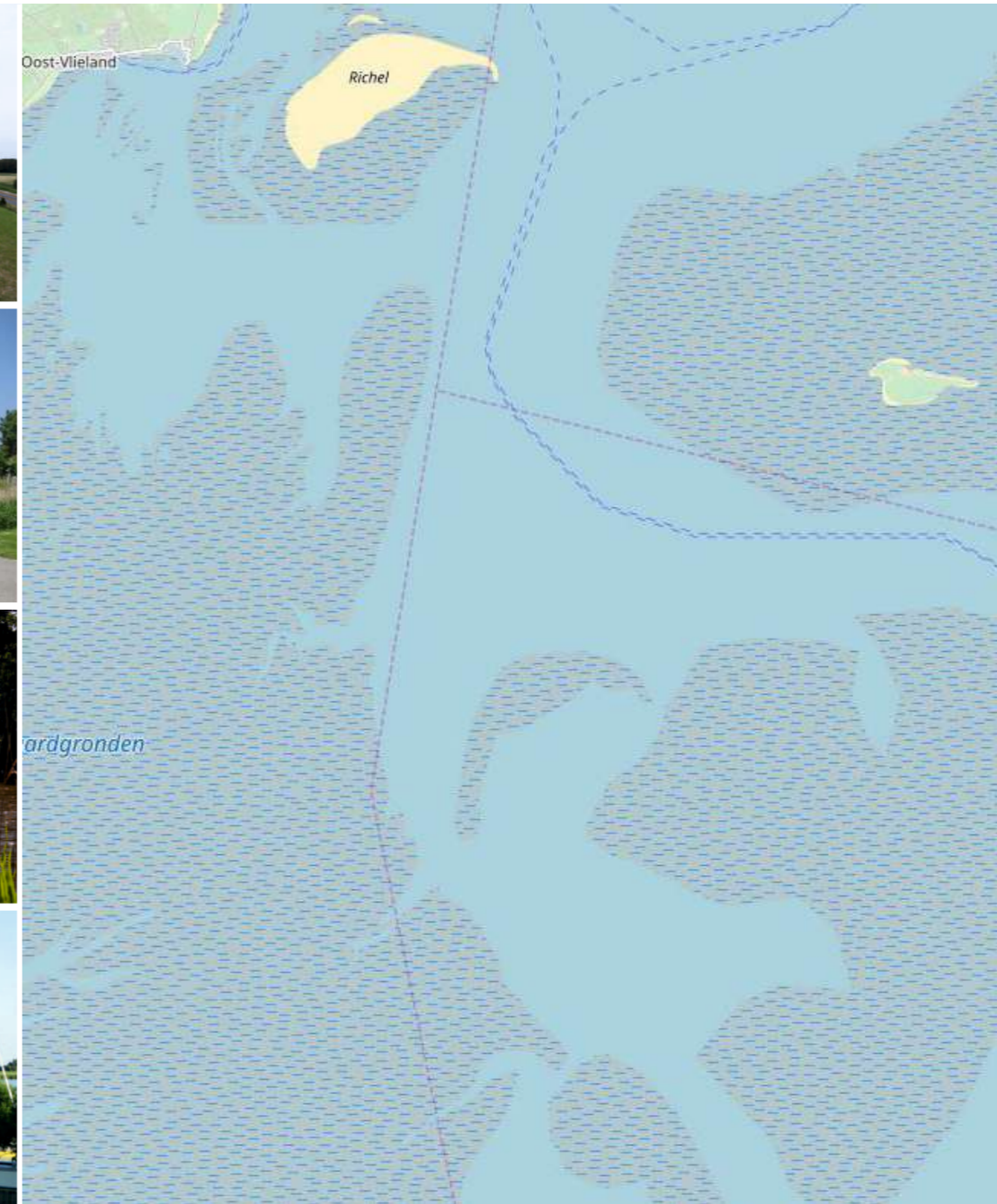
- Veroudering van vaste plaatsen
- Uitbreidingsterrein
- Doelgroep past niet meer op langere termijn.
- Receptie, hotelkamers en restaurant, zijn deels verouderd en op lange termijn niet houdbaar

Centrale vraag voor de toekomstvisie is dan ook :
Wat is nodig voor een toekomstgerichte en marktconforme exploitatie van Camping Zeehoeve, passend bij de nieuwe generatie?

We richten ons nu op het uitbreidingsgebied en de invulling van het entreegebied.

Deze hoofdvraag valt in een aantal deelvragen uitéén :

- Hoe kunnen we het landschap beter zichtbaar maken op het park en versterken?
- Hoe kunnen we inspelen op relevante ontwikkelingen, zoals thema's als Elfstedentocht. Maar ook trends en ontwikkelingen recreatie breed?
- Hoe kunnen we samenhang creëren tussen de afzonderlijke delen en de faciliteiten van het bedrijf?
- Hoe kunnen we de plannen gefaseerd uitvoeren en belangrijker nog, waar moeten we beginnen?





BRONNEN

In onze deskresearch zijn onder andere de volgende stukken geraadpleegd :

- Beheersverordening Westerzeedijk gemeente Harlingen (vastgesteld 2013-10-16)
- Structuurvisie gemeente Harlingen 2025
- <https://elfstedenwandeltocht.frl/>
- Leefstijlvinder, www.leefstijlvinder.nl
- Trendrapport 2018, NRIT Pleasureworld & CBS
- PDOK / QGIS-viewer
- www.historiek.net
- www.friesland.nl/nl/ontdek/de-elf-steden
- www.wadtodo.nl/nl/ontdek-de-wadden
- www.visitwadden.nl

LEESWIJZER

De nadruk van deze Toekomstvisie ligt op visueel/beeldend onderzoek. In de eerstevolgende hoofdstukken, respectievelijk Omgeving en bestemmingsplan en Huidige camping, worden verschillende onderdelen uit ons deskresearch en onderzoek ter plaatse in beeld gebracht.

Aansluitend wordt in het hoofdstuk Conclusie en Inspiratie antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek, door duiding van doelgroep en een visuele verbeelding van de kansen voor Camping De Zeehoeve.

Vervolgens wordt het definitieve voorstel van het uitbreidingsgebied inzichtelijk gemaakt, naar aanleiding van de drie besproken varianten afgelopen september.

Het document wordt afgesloten met een beknopte toelichting over de opsteller van deze rapportage.

OMGEVING EN BESTEMMINGSPLAN

Van de camping, gelegen in het zuidwesten van Harlingen heb je een goede uitvalbasis voor het ondernemen van allerlei uitstapjes om van de cultuur en/of natuur te genieten.

Je kunt steden bezoeken, te voet, per fiets of per boot. Je kunt naar de wadden, je kunt naar diverse musea/info centra.



HARLINGEN

Harlingen behoort tot één van de Friese elf steden. Het is als enige Friese zeehaven rijk aan historisch erfgoed.

Er zijn vele monumentale panden, grachten, havens en sluizen. Er zijn diverse stadswandelingen mogelijk en er zijn gezellige terrassen aan de haven of in de fraaie binnenstad.



WESTERZEEDIJK



BOLSWARDEVAART



De Bolswardevaart had vroeger een belangrijke transportfunctie. Nu gelegen aan de camping en maakt onderdeel uit van de Elfstedentocht.



BOLSWARD

ELFSTEDETOCHT



VAREN



SLOOTJES EN KANALEN



WANDELEN EN FIETSEN



STRAND-PAVILJOEN



AFSLUITDIJK WADDEN CENTRUM

De Afsluitdijk is de waterkering tussen Noord-Holland en Friesland, die het IJsselmeer afsluit van de Waddenzee. De Afsluitdijk is belangrijk om Nederland tegen overstromingen te beschermen. In 1927 werd begonnen met de aanleg van de dijk, hij is 32 km lang.

Het waddencentrum geeft informatie over het Unesco Werelderfgoed Waddenzee, de Vismigratierivier, het IJsselmeergebied en de Afsluitdijk.



WADLOPEN

WERELDERGOED WADDENZEE



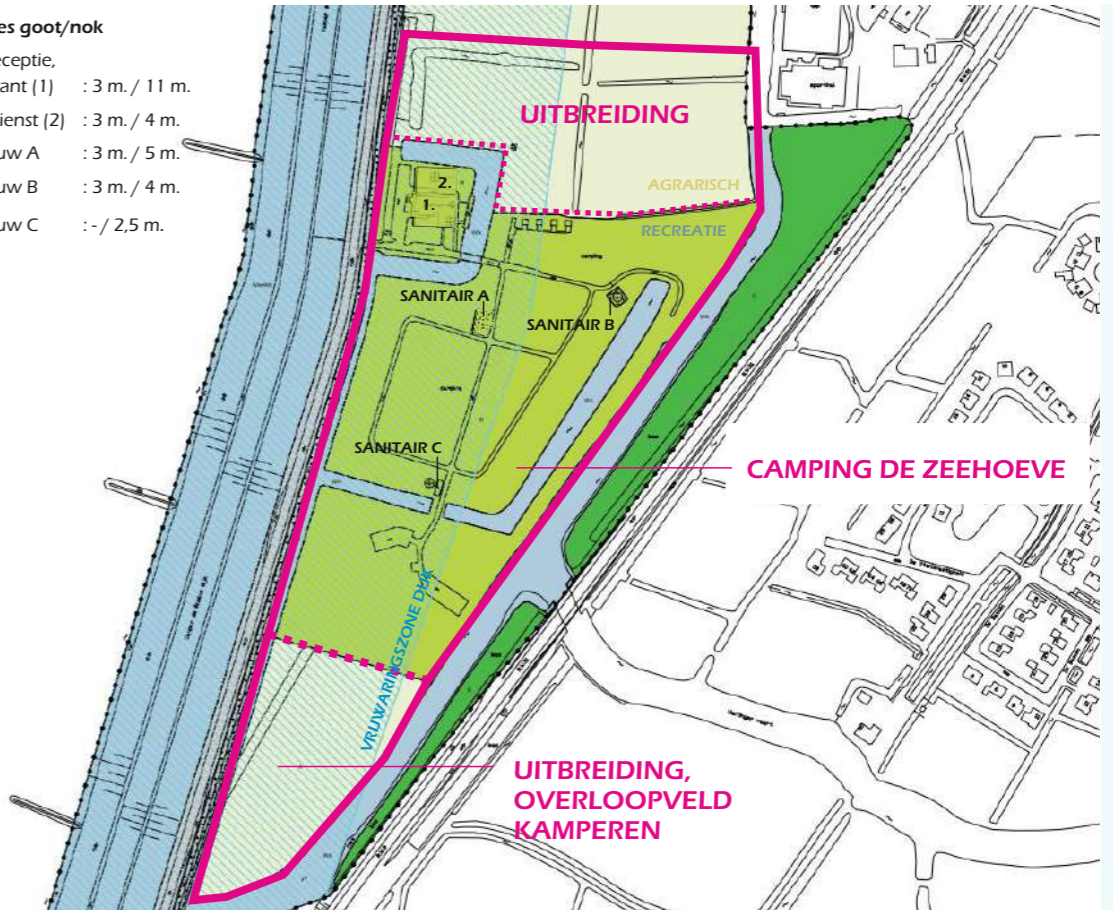
Vanaf de camping kan je prima een dagje Wadlopen, eilandhoppen, een dagje naar Vlieland, Terschelling of een van de andere eilanden. Het Waddenzeegebied heeft een grote natuurwaarde en staat op de UNESCO-Werelderfgoedlijst



**IK HIE DIT FOAR GJIN GOUD MISSE WOLLEN.
FRYSLÂN OP SYN MOAIST!**

| Bestemmingen | Bouwhoogtes goot/nok |
|-------------------------|--|
| Agrarisch | Woonhuis, receptie, hotel, restaurant (1) : 3 m. / 11 m. |
| Bedrijf | Technische dienst (2) : 3 m. / 4 m. |
| Groen | Sanitairgebouw A : 3 m. / 5 m. |
| Recreatie | Sanitairgebouw B : 3 m. / 4 m. |
| Sport | Sanitairgebouw C : - / 2,5 m. |
| Verkeer | |
| V-Verkeer | |
| V-Verkeer - Flakverkeer | |
| Water | |
| Water - Waterkering | |
| Wonen | |
| Ledig - Gas | |

| Aanduidingen | |
|--------------|----------------------------------|
| (n) | horeca |
| (su) | supermarkt |
| (w) | woonshop/afzets |
| (z) | zand-/onvangstestelsel |
| (b) | bouwvlak |
| (b2) | bijgebouwen |
| (b3) | invalbelegvlak |
| (%) | maximum bebouwingspercentage (%) |
| (m) | maximale goot- en bouwhoogte (m) |
| (Δ) | maximum aantal woonsteden |



Beheersverordening Westerzeedijk (vastgesteld d.d. 2013-10-16)

- Gebruik**
- verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatief medegebruik en aan recreatieve functie ondergeschikte horeca, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, water.
- Gebouwen**
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie

- bouwen uitsluitend binnen het bouwvlak
 - goothoogte en bouwhoogte zie aanduiding kaart
- Agrarisch**
- bestemd voor agrarische cultuurgrond
 - niet toegestaan tbv kampeermiddelen
- Vrijwaringszone dijk**
- Reserveringszone voor eventuele dijkverbetering
 - Door provincie bouwbeleid opgesteld, verschillend per situatie
- Plangebied ligt op agrarische gronden -> Bestemmingsplan wijziging genoodzaakt.

IDENTITEIT HUIDIGE CAMPING

KENMERKEN

1. Unieke ligging (Harlingen, zee, kanalen, afsluitdijk)
2. (veel) Water om en op de camping
3. Monotone indeling, weinig natuurbeleving
4. Groot deel van de camping ingericht met jaarplaatsen (plaatsen zijn krap bemeten)
5. Veel jaarplaatsen met verouderde objecten
6. Korte verblijven, snelle doorloop, veel wisselingen
7. Mix van grotere en kleine toeristische kampeerplaatsen
Geen toeristisch kamperen aan het water gelegen
8. Verouderd sanitair
9. Centrumgebied aan het water gelegen, maar water nauwelijksikbaar
10. Centrumbebouwing is gedateerd
11. Bij aankomst directe zichtlijn op verouderd sanitairgebouw
12. Eenvoudige speeltuinen

KANSEN

1. **Water** meer ervaarbaar maken
2. **Minder monotone** indeling op de gehele camping
3. **Zichtlijn** vanaf Bolswardevaart richting horeca (incl. aanlegsteiger)
Zichtlijnen creëren inrichting met **belevingswaarde** (water/groen, steiger, horeca, speelobject)
4. Openbare **vaarroutes** verbinden met horeca op camping
5. Kano en sloepverhuur aan de horeca koppelen
6. 'Eigen' plek voor **camperaars** met aparte toegangscontrole
7. **Speelplekken** met natuurlijke (en water) belevingswaarde
8. **Optimaliseren** van velden, positioneren van gebouwen (bereikbaarheid, zichtbaarheid, belevingswaarde)
9. **Parkeren** van de velden meer uit het zicht onttrekken
10. Openbare wandelpaden deels via camping laten lopen (horeca)





1. UNIEKE LIGGING



2. WATER



3. RECHTLIJNIGE EN MONOTONE INDELING



4. VEEL (VEROUDERDE)



5. JAARPLAATSEN



7. TOERISTISCH KAMPEREN



9. GEEN BELEVING VAN WATER



10. GEDATEERDE BEBOUWING



6. VEEL KORTE VERBLIJVEN



VEEL WISSELINGEN



8. VEROUDERD SANITAIR



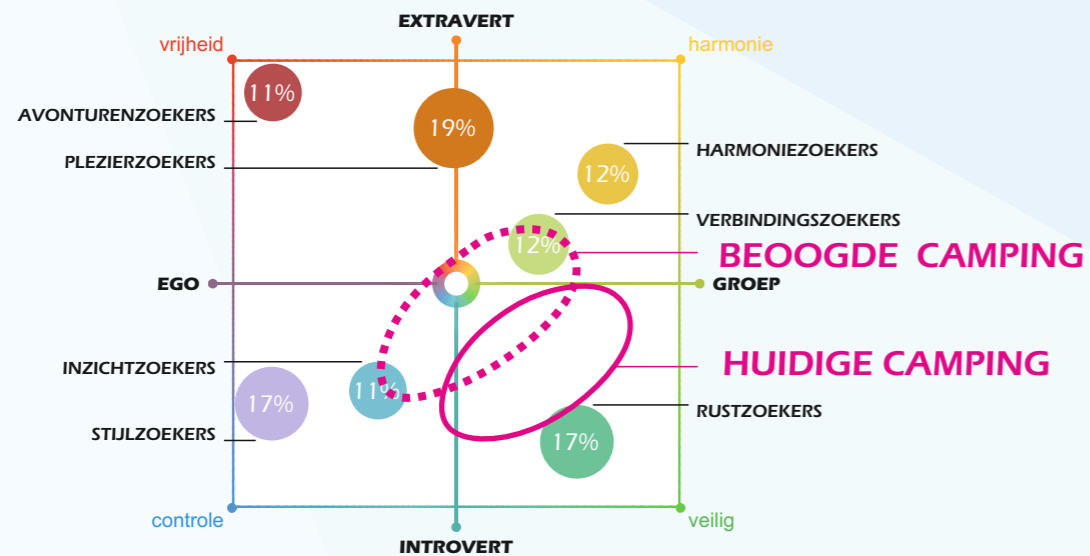
11. AANKOMST ZICHTLIJN



12. UNIVERSEEL, OUD

CONCLUSIE EN INSPIRATIE

LEEFSTIJLVINDER



CONCLUSIE

Camping de Zeehoeve heeft een unieke ligging en daarmee veel potentie. Het is dichtbij de mooie stad Harlingen gelegen, dichtbij het Unesco werelderfgoed de Wadden(zee), de vele kanalen en sloten met tevens de Bolswardevaart waarover de Elfstedentocht gereden wordt.

Het water is volop aanwezig, maar niet volop beleefbaar. Hier ligt een nadrukkelijke kans.

**Hoe maken we het Friese gevoel
ervaarbaar, zonder dat dit ten kostte gaat
van de efficiëntie?**

De gast komt vaak voor een paar dagen en maakt veelal **uitstapjes** naar zijn **omgeving**. De camping zou **aansluiting** moeten zoeken bij zijn omgeving om hiermee de **vakantiebeleving van de gast te versterken**.

Wij zien kansen door **water** een prominentere rol te laten spelen in al zijn vormen. Kanaal, sloot, wadi om op te varen, in te spelen, aan te overnachten of vanaf het terras op uit te kijken. **Zicht-vaar-looplijnen met betekenis**, naar horeca of een natuurlijk ingericht (speel)gebied. Thuiskomen in Friesland ook op de camping.

WADDEN



WATER

CULTUUR



ZICHTLIJNEN

PLEZIERVAART



NATUURBELEVING



WANDELEN



EFFICIËNT

TINY

BELEVING WATER

ZICHTBAARHEID

MEANDEREN

GENIETEN

RESTAURANT

STRANDJE

VERBINDING

DAGGAST

RIET

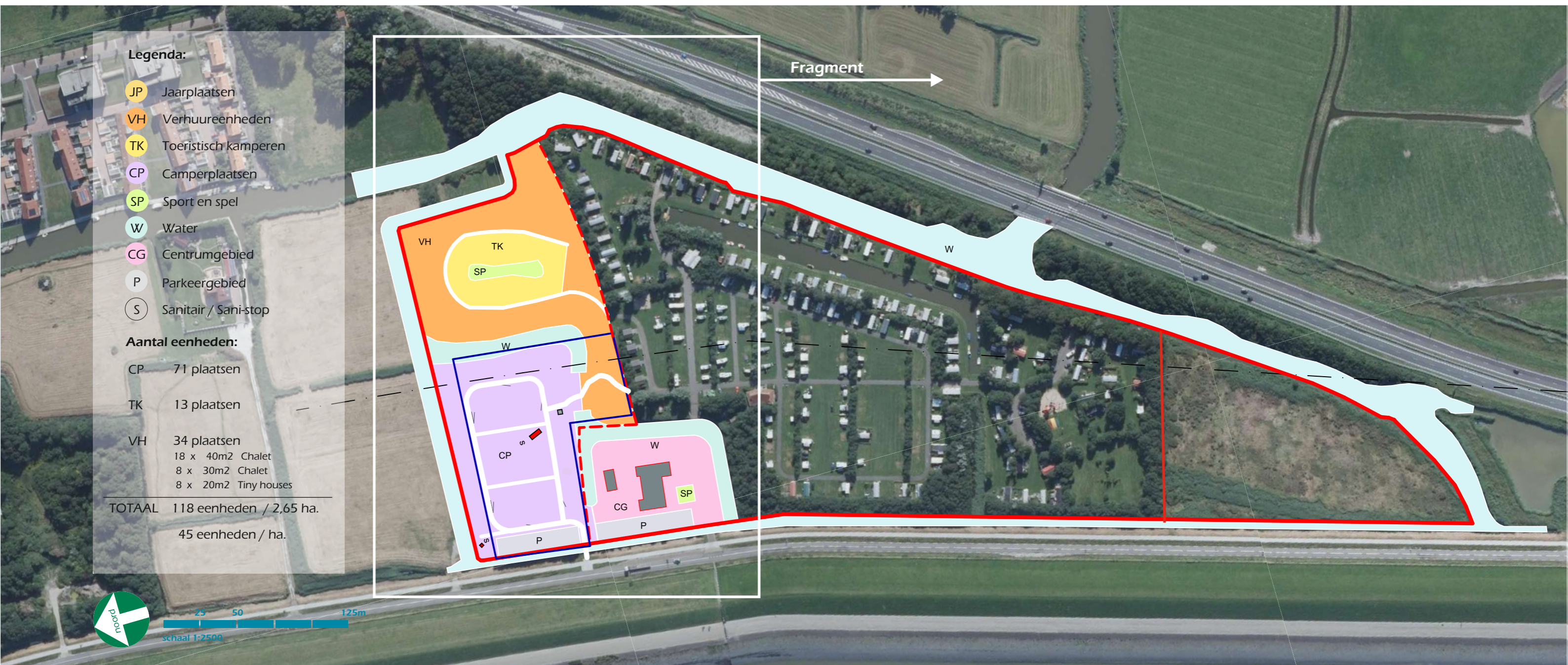
WADI

TERRAS

STEIGER

CAMPINGGAST

INRICHTING UITBREIDINGSGBIED



Nieuwe sloot volgens opgave gemeente
Document: 'Westerzeedijk - Wandelroute - Bodemsituatie'



1. SEPARATE ENTREE VOOR CAMPERS
2. EXTRA PARKEERPLEKKEN VOOR CAMPING
3. SANI-STATION VOOR CAMPERS EN AFVALDEPOT
4. SANITAIRGEBOUW VOOR CAMPERS
5. KAMPEERVELD VOOR CAMPERPLAATSEN
6. BESTAAND POMPHUIS
7. VELD VOOR TOERISTISCH KAMPEREN
8. VERHUURACCOMODATIES / CHALETS / JAARPLAATSEN

Inmeting terrein volgens opdrachtgever
Uitbreidingsterrein 2,65 HA.



10 20 50m
schaal 1:1000

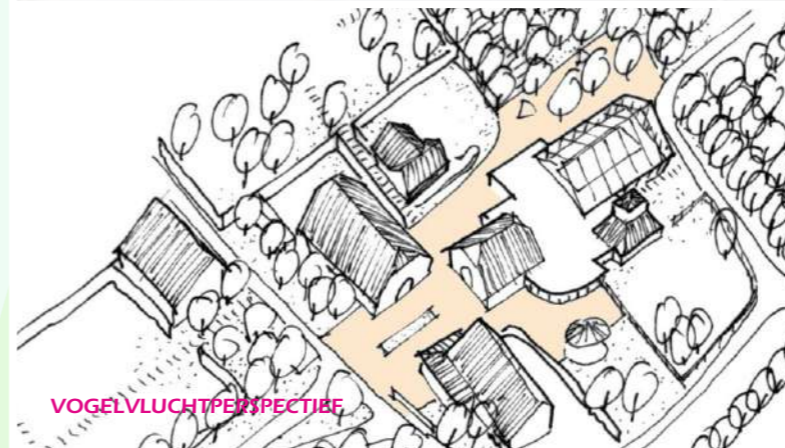
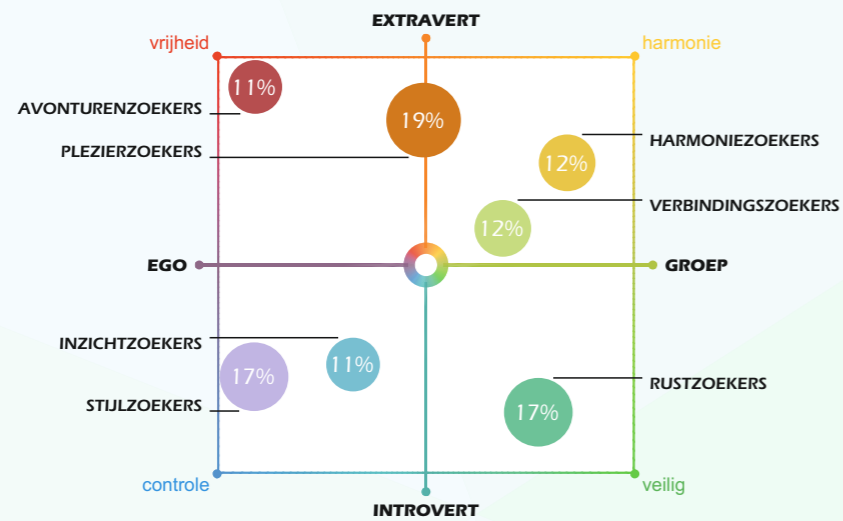
ACHTERGRONDEN EN ALGEMENE INFORMATIE

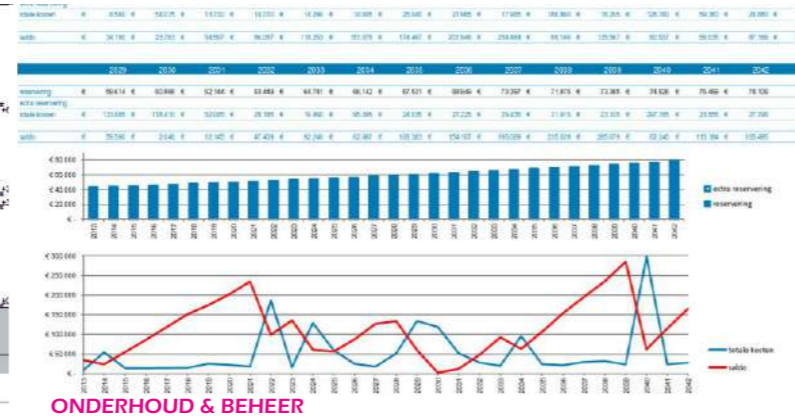
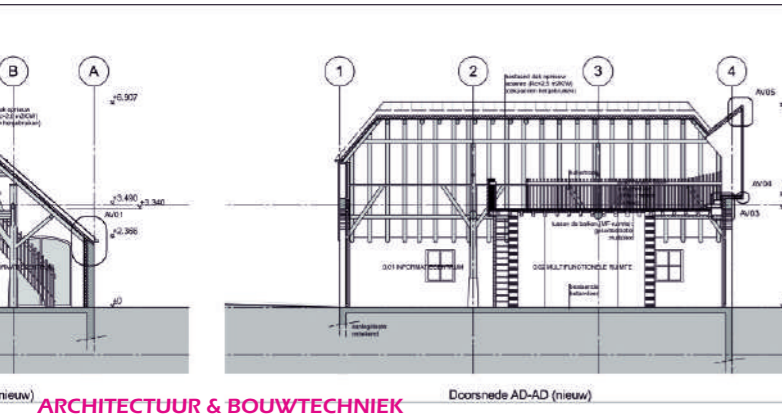
DE ALGEMENE RECREANT BESTAAT NIET

Recreëren is honderd procent vrijetijdsbesteding. De recreant wil zich vermaken, de batterij opladen en genieten. Het ultieme vakantiegevoel is echter voor iedereen anders. Voor Facet is dit vanzelfsprekend. Als geen ander begrijpen wij dat ieder individu uniek is. En dat iedereen verschillende waarden hecht aan beleving en aan zijn/haar omgeving.

Met behulp van 'Leefstijlvinder' ontwikkelen wij heldere, recreatieve concepten. Deze vertalen we naar gefundeerde, slimme ontwerpen. Zowel voor gebouwen als voor recreatieparken als geheel.

Vooraf het meedenken met de recreatieondernemer over zijn visie op de toekomst (nieuwe verdienmodellen, lokale samenwerkingsverbanden, etc) en de ruimtelijke vertaling van het recreatieconcept, zijn de meerwaardes die Facet biedt.





DE VOLGENDE STAP...

Wij zijn FACET. Een team van ruimdenkers in recreatie. We helpen ondernemers in de vrijetijdsector om de volgende stap te zetten in een toekomstbestendige exploitatie. Dat doen we met een uitgebalanceerde cocktail, bestaande uit waardevolle inzichten van buiten de recreatiebranche, gemixt met onze uitvoerige branchekennis. Het resultaat : verfrissende recepten op een bewezen basis.

Effectief ondernemen begint met koers bepalen. Daarom analyseren we de markt, de omgeving, de behoeften én de bestaande situatie. Hierin brengen we betekenisvolle samenhang en adviseren we welke richting het meest effectief is voor de toekomst. Dit wordt vertaald naar een actiegericht plan, waarbij we de impact berekenen.

Gaan we ervoor? Dan kunnen we ook de procedures begeleiden en de uitvoering coördineren zodat de transitie – hoe compact of groots deze ook is – effectief wordt gerealiseerd.

Wij zien het als onze missie om de recreatiebranche fit te houden. Recreatieondernemers doorlopend te helpen bij het verwezenlijken van hun ambities. Als oneindige beweging. We helpen u de volgende stap te zetten, met als doel een toekomstbestendige exploitatie.





FACET ARCHITECTEN & ADVISEURS
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0031 315 23 7075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

MORGEN BOUW JE VANDAAG