

B i j l a g e

B e e l d c a m p i n g

C a l l a s s a n d e - r a p p o r t

S t u d i o G r o e n b u r g

UITBREIDING CAMPING CALLASSANDE

INVLOED OP HET LANDSCHAPPELIJKE BEELD

NOVEMBER 2011



INHOUD

Inleiding.....	4
Locatie	5
Uitstraling op landschap	6
Inrichtingsplan.....	14
Inrichting plaatsen.....	21
Colofon	25

INLEIDING

Camping Callassande, gelegen te Groote Keeten, wil uitbreiden. Een van de randvoorwaarden vanuit de gemeente is dat de uitbreiding goed landschappelijk wordt ingepast en dat de inpassing een bijdrage levert aan de natuurwaarde. Het bestemmingsplan is gereed en daaraan ligt een landschappelijk advies van Arda ten grondslag.

De uitbreiding van de camping Callassande heeft een oppervlakte van 8,7 hectaren waarvan 5,5 hectaren wordt ingericht ten behoeve van kwalitatieve uitbreiding van de camping. De uitbreiding voorziet in kampeermiddelen voor vaste standplaatsen. Van de 5,5 hectare wordt 1,8 hectare ingericht als natuurbuffer. Daarnaast wordt bij wijze van compensatie 3,2 hectare grond ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur in de nabijgelegen Boskerpolder.

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling zal een oordeel geven over de ruimtelijke kwaliteit. In dit rapport wordt beeldmateriaal aangeleverd, waarin getoond wordt welke uitstraling de uitbreiding heeft op het omliggende landschap. Daarnaast wordt een inrichtingsplan getoond met enkele referentiebeelden. Hierin komt naar voren welke sfeer de uitbreiding van de camping zal krijgen.

LOCATIE



Overzichts-luchtfoto, Google Earth
plangebied bestaande camping en uitbreiding (rood kader)
locatie natuurcompensatie (groen)



Inrichtingsplan Zuidwestrand Callassande, opgesteld door
Arda, adviesbureau voor natuur, cultuurhistorie en recreatie

De uitbreiding van de camping is gepland ten zuidwesten van de bestaande camping Callassande.

Arda, adviesbureau voor natuur, cultuurhistorie en recreatie heeft een advies voor de inrichting van de uitbreiding opgesteld.

Dit advies, tezamen met de bestemmingsplanwijziging, zijn uitgangspunt voor het kaartmateriaal, de impressies en de referentiebeelden in dit rapport.



uitbreiding ingepland op open terrein in L-vorm

bestaande camping achter singelbeplanting

Panorama foto bestaande situatie, uitbreiding camping aansluitend aan bestaande campingterrein

UITSTRALING OP LANDSCHAP



Ruimte massa - bestaande situatie

De grote massa's in het huidige open landschap worden gevormd door de dorpskernen met uitbreidingen en door recreatieparken. Daarnaast zijn de duinenrij en de dijken langgerekte karakteristieke elementen in het open landschap. Erven met beplanting vormen kleinere massa's. Tussen de massa's liggen relatief grote open ruimtes, met een kenmerkende blokverkaveling.



Ruimte massa - nieuwe situatie na uitbreiding

De uitbreiding van de camping zal plaats vinden langs de bestaande zuidwestrand, waarbij de L-vorm wordt opgeheven. De uitbreiding zal aansluiten op de bestaande waterstructuur en groene singel. De aangekochte 5,5 hectare wordt langs de nieuwe buitenranden voor 1,8 hectare ingericht met stroken groen en water met een open karakter. Deze natuurstrook vormt de bufferzone tussen de camping en het bollenland, waarbij de open waarden bewaard blijven.

Door de ligging in de L-vorm en een brede natuurzone op de overgang naar het polderlandschap, is de invloed op de openheid van het grotere landschap verwaarloosbaar. De langgerekte ruimtevormen worden niet verstoord.



Zichtlijnen

De groene strook aan de westzijde van de camping zal worden doorgetrokken tot aan de Voorweg, waardoor een strook wordt gecreëerd waarmee de zichtlijn vanaf de Voorweg en de Rietweg wordt versterkt. Nu is er sprake van verdeeldheid in het landschap, door de aanleg van de groene strook wordt deze verbrokkeling opgeheven.

Tevens zal er vanaf de natuurstrook zicht zijn op de duinen en het polderlandschap.



Op de volgende pagina's enkele impressies van het nieuwe beeld vanaf de omringende wegen de Mineweg, Duinweg en Voorweg



Zicht vanaf Mineweg

Vanaf de Mineweg gezien verandert er weinig aan het beeld naar de camping toe. In de huidige situatie vormt de grens van de camping een groene rand, waar enkele daken van caravans doorheen te zien zijn. Verder valt het witte dak van het zwembadgebouw op en in mindere mate het rode dak van het sanitair gebouw.

Door de uitbreiding van de camping zal de rand zich wat meer richting de Mineweg verplaatsen, deze diepte is echter vanaf deze weg nauwelijks waarneembaar. De invloed op het open landschap is vanuit dit perspectief verwaarloosbaar.

De daken van de 2 hoofdgebouwen zullen wat meer gecamoufleerd worden door enkele nieuwe bomen (zowel in de singel als op het terrein).

De nieuwe beplanting langs de randen zal (zeker in de eerste jaren) laag blijven en niet helemaal dicht groeien, waardoor de nieuwe kampeermiddelen op sommige punten door de natuurzone heen zullen schemeren. Enkele daken zullen zichtbaar zijn, zoals in de huidige situatie met name aan de westzijde ook het geval is.



Bestaand beeld, gezien vanaf Mineweg



Impressie uitbreiding, gezien vanaf Mineweg



Zicht vanaf Duinweg

De Duinweg is de enige weg rondom de camping, waar doorgaand verkeer is, met zicht op de camping. De andere wegen rondom fungeren niet als doorgaande wegen, en zijn daardoor feitelijk minder de zichtkant.

Vanaf de Duinweg gezien (op 350 m afstand van de dichtsbijzijnde hoek van de camping) veranderd het beeld nauwelijks. Doordat de bestaande rand vanaf de Mineweg wordt doorgetrokken richting de Voorweg, wordt de L-vorm rechtgetrokken.

Vanaf de Duinweg is de ingreep vrijwel niet zichtbaar. De boerderij aan de Voorweg zal meer verscholen komen te liggen, en het kleine doorzicht tussen de boerderij naar het achterliggende landschap verdwijnt. De naastgelegen woning zal grotendeels zichtbaar blijven, door de lage beplanting op de nollen. Ook vanuit dit perspectief is de invloed op het open landschap verwaarloosbaar.



Bestaand beeld, gezien vanaf Duinweg



Impressie uitbreiding, gezien vanaf Duinweg



Zicht vanaf de Voorweg, ter hoogte van de overgang camping-natuurzone.

De aan te leggen natuurzone van de Voorweg naar de Mineweg, heeft een breedte van circa 40 meter en een lengte van 460 meter (ruim 1.8 hectare).

De natuurstrook vormt een buffer tussen de camping en het polderlandschap, en kan tevens een verbindingszone vormen tussen de duinen bij Botgat en de Nollen van Abbestede.

De natuurzone met nollen en een schoonwaterloop, versterkt het zicht naar de duinen toe. In de natuurstrook blijven de open waarden van het landschap behouden. Het reliëf van de nollen met lage beplanting vormt een transparante overgang van de camping naar het polderlandschap. De kampeermiddelen staan op ruime afstand van de waterloop, vanaf circa 15 meter.



Bestaand beeld, gezien vanaf Voorweg, ter hoogte aan te leggen natuurzone



Impressie uitbreiding, gezien vanaf Voorweg, ter hoogte van de aan te leggen natuurzone



Beeld wandelpad door nollenlandschap, zicht op duinen

Door het aan te leggen nollenlandschap langs de rand van het terrein, komt een natuurpad. Het pad vormt een nieuwe verbinding tussen de Rietweg en de Voorweg.

De beplanting op het nollenlandschap zal laag blijven, met open ruimten tussen de beplanting. Het karakter sluit aan bij het karakter van de duinen

aan de westzijde van de camping en bij het open karakter van de Nollen van Abbestede aan de zuidoost zijde. Vanaf het pad is er zicht op de duinen en de open polder.

De zone heeft een educatieve functie indien het gecombineerd wordt met paaltjes langs de route met uitleg over dier- en plantsoorten en hun omgeving.



Impressie uitbreiding, wandelpad door nollenlandschap



Zicht vanaf Voorweg

Vanaf de Voorweg, ter hoogte van de knik in de weg, komt in het landschappelijke beeld de rand van de camping naar voren. De natuurzone vormt een buffer tussen het bollenland en de camping, waardoor de kampeermiddelen op ruime afstand van het bollenland komen te liggen. De nollenzone vormt een zachte overgang naar de camping.

De stacaravans zijn maximaal circa 3 meter hoog en vanaf de Voorweg nauwelijks zichtbaar door

de ruime afstand tot het polderlandschap en door opgaande beplanting tussen de kampeermiddelen, haaks op de watergang.

Op de nollenzone kunnen bloem- en besdragende soorten worden gebruikt, zoals in het advies van Arda omschreven. Dit is niet alleen aantrekkelijk voor vogels en insecten, maar levert ook een landschappelijk aantrekkelijk beeld op.



Bestaand beeld, gezien vanaf de Voorweg



Impressie uitbreiding, gezien vanaf de Voorweg

INRICHTINGSPLAN



Plankaart variant 1, gebied is in zijn geheel rationeel verkaveld

De uitbreiding voorziet in een niet stedelijke functie in een hoogwaardige groene setting. 2,2 hectare wordt ingericht met 96 kampeermiddelplaatsen van circa 220 m².

Het oorspronkelijke plan bestond om 109 kampeermiddelplaatsen te realiseren. Door het gehele terrein op een rationele manier te verkavelen is dit realiseerbaar. Op de linker afbeelding is deze variant te zien.

Om echter meer kwaliteit mee te geven aan de campinguitbreiding is het aantal verlaagd naar 96. Deze variant is te zien op de volgende pagina. Dit is de gewenste situatie die verder uitgewerkt wordt. (De weergegeven plankaart is niet op schaal. De plankaart op schaal met legenda is als los A3 blad toegevoegd.)

Door een aantal plaatsen op te heffen, ontstaat meer ruimte langs de randen en langs de centrale ontsluitingsweg. In deze openbare groene ruimten wordt het nollenlandschap doorgetrokken.

De indeling met de kampeermiddelplaatsen sluit aan bij het karakter van het bestaande park en bij het rechtlijnige karakter van de omgeving. Langs de randen worden de grenzen verzacht door het nollenlandschap langs de randen van de percelen te leggen.



Plankaart variant 2, voorkeursvariant, minder kampeermiddelplaatsen ten behoeve van de kwaliteit



Stacaravan/ chalet Arcabo, type Florida Bron: www.strandparkdezeeuwsekust.nl

De uitbreiding van de camping zal bestaan uit kampeermiddelplaatsen voor stacaravans/ chalets. Het type stacaravans/ chalets waar voor gekozen wordt, straalt een strandsfeer uit, passend bij de omgeving aan de kust. De stacaravans bestaan uit gepotdekselde planken en zijn circa 3 meter hoog.

Ruime opzet in strandsfeer

De kampeermiddelen stralen een strandsfeer uit. Door de ruime kavels ontstaat een gevoel van openheid en ruimte. De kavels worden begrensd/afgeschermd met groen. Dit zorgt voor een natuurlijk effect.



Stacaravan/ chalet Arcabo, type Florida
Bron: www.arcabo.nl



Stacaravans in groene setting

Groene setting

Naast de in te richten groenstrook/ bufferzone, zal ook het uit te breiden terrein worden ingericht met open groen, bossages en wegen.



Wegen in groen



Bossages langs wegen

Karakter ontsluiting

De wandelpaden zijn voorzien van een nader te bepalen halfverharding.

Langs de hoofdontsluitingsweg worden nollen gerealiseerd. De zone loopt door tot aan de natuurzone.



Wandelpaden van halfverharding



Nollen langs ontsluitingsweg

Inheemse beplanting

Met de beplanting op het terrein en in de natuurzone, wordt aangesloten op de huidige beplanting uit de omgeving. Er worden inheemse planten geplant die bijdragen aan de natuurwaarde, zoals omschreven in het advies van Arda. Op deze pagina enkele foto's van beplanting die in deze omgeving voorkomt.



Lage heesters op glooiing



Vlier



Helmgras



Grauwe wilg



Sleedoorn bloesem



Meidoorn

Schoonwaterloop

Los van het polderwater wordt een aparte schoonwaterloop aangelegd. Deze zal bestaan uit een oppervlakkig stroombed waarin het water zijn eigen weg vindt. Een schoonwaterloop kan het best worden aangelegd in een bed met schoonzand waar de vermeste bouwvoor is verwijderd.



Oppervlakkig stroombed in zand



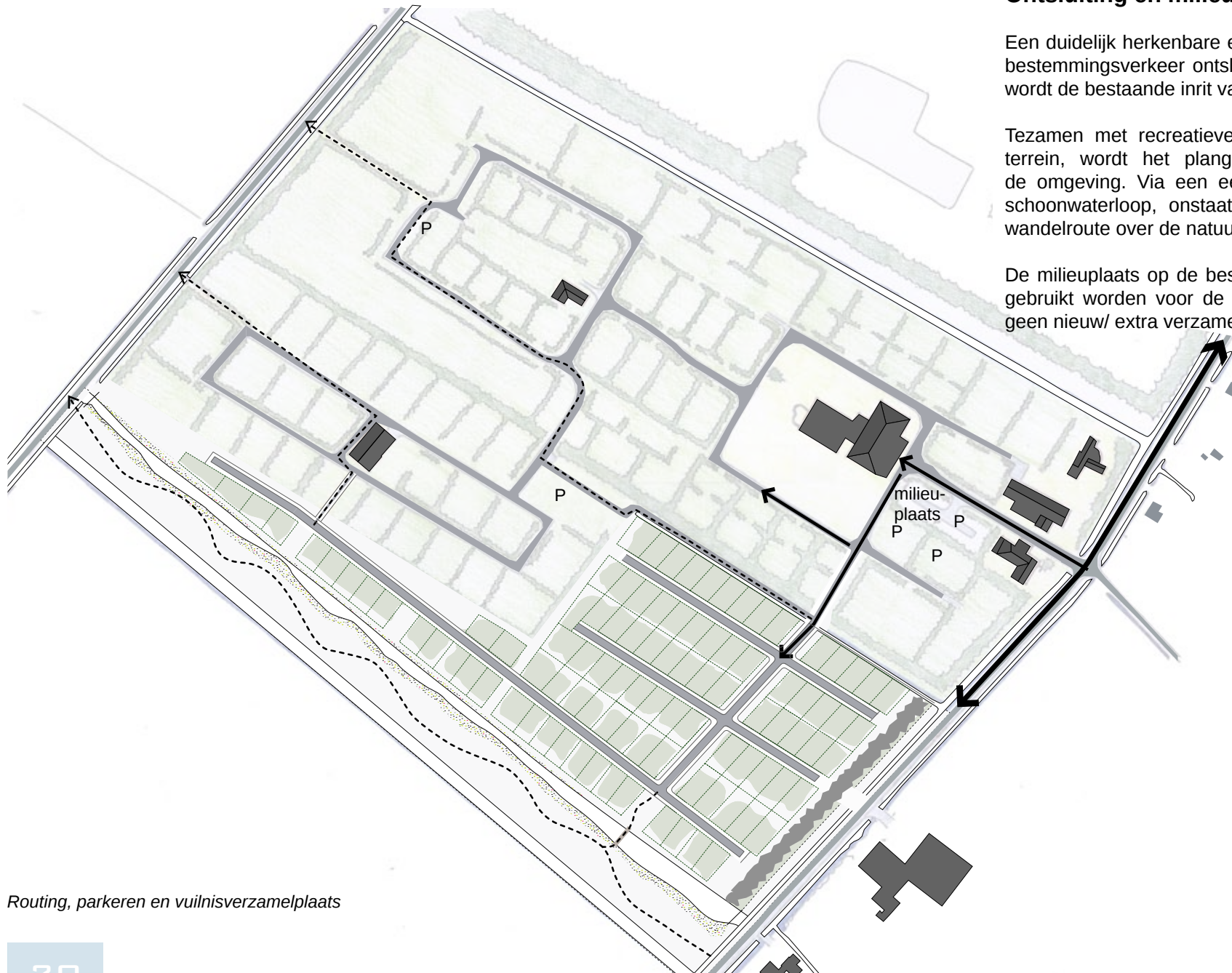
Schoonwaterloop Scheybeeck Beverwijk
Bron: Advies Arda

Ontsluiting en milieuplaats

Een duidelijk herkenbare en veilige ontsluiting voor bestemmingsverkeer ontsluit de uitbreiding. Hierbij wordt de bestaande inrit van de camping benut.

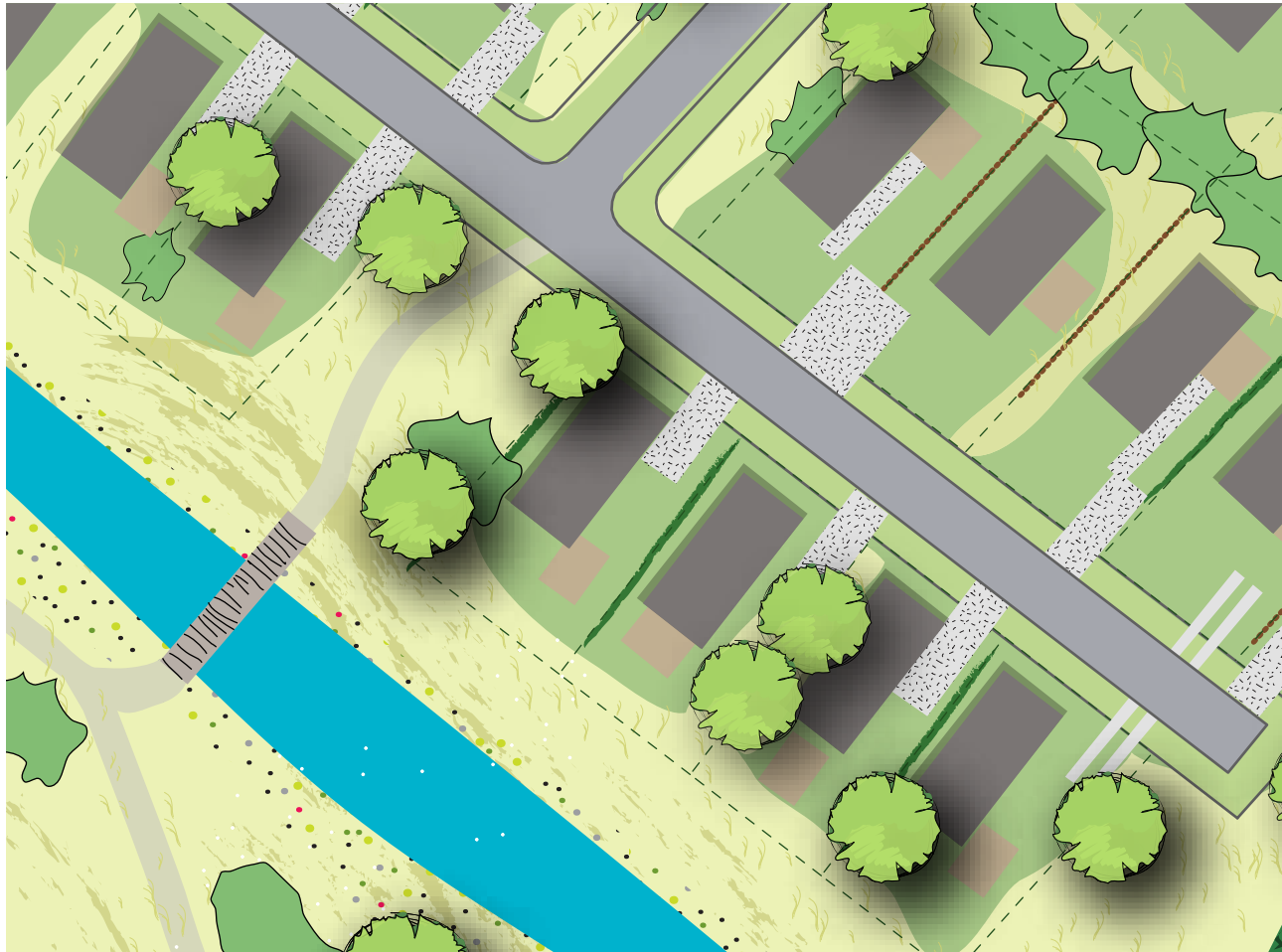
Tezamen met recreatieve wandelroutes over het terrein, wordt het plangebied verankert binnen de omgeving. Via een eenvoudige brug over de schoonwaterloop, ontstaat een aansluiting op de wandelroute over de natuurzone.

De milieuplaats op de bestaande camping zal ook gebruikt worden voor de uitbreiding. Er komt dus geen nieuw/ extra verzamelpunt.



Routing, parkeren en vuilnisverzamelplaats

INRICHTING PLAATSEN



Uitsnede plankaart, schaal 1:500

Detailschets

De kampeermiddelplaatsen liggen zoveel mogelijk aangroene of open ruimten. De hoofdontsluitingsweg bestaat uit een brede as van circa 16 meter. Langs de smalle weg komen brede bermen die overgaan in nollen langs de kavels.

De hoofdas wordt verbonden aan een wandelpad. Via een brug over de schoonwaterloop is het wandelpad over de natuurzone te bereiken.

De stacaravans langs de zuidrand, worden zover mogelijk van de natuurzone geplaatst. De tuinen lopen hier over in de natuurzone. Aan de zijkanten van deze percelen komen opgaande heesters, hagen en/of bomen om de caravans uit het zicht te onttrekken.

De inrichting van de kampeermiddelplaatsen is vrij, maar zal wel aan nader op te stellen randvoorwaarden dienen te voldoen. De verharding dient beperkt te worden en de erfafscheiding dient te passen bij het karakter van het park. Schuttingen worden niet toegestaan. De groene zones aan de achterzijden van de percelen zullen bestaan uit grasachtigen en heesters als erfafscheiding. Hierdoor ontstaat een langgerekte zone over het park waarin aangesloten wordt op de duinsfeer.

Erfafscheiding

De kampeermiddelplaatsen worden van elkaar gescheiden door middel van natuurlijke materialen. Schuttingen zijn hier niet wenselijk en moeten voorkomen worden. Om dit te voorkomen zullen er een aantal opties meegegeven worden waaruit gekozen kan worden, allen passend bij het karakter van de kustregio.

Duinsfeer op perceelgrenzen

De percelen kunnen begrensd worden door beplanting die past binnen de kustregio. Deze beplanting kan eventueel op nollen aangebracht worden om de duinsfeer nog te versterken.



Begroeid duin

Erfafscheiding van palen

Verweerde palen kunnen als erfafscheiding dienen. Dergelijke palen worden ook gebruikt op het strand als golfbrekers.



Palen ingezet als erfafscheiding



Grasachtigen



Palen en helmgras

Erfafscheiding van wiepen

Wiepenschermen worden opgebouwd van lange bundels wilgeteen, omwikkeld met een net van touw.

Wiepen worden van oudsher gebruikt als materiaal voor zinkmatten. Deze worden afgezonken op de zeebodem en belegd met steenmoppen om de afkalving tegen te gaan. Gebruikt als vlechtmateriaal en tussen stevige kastanjepalenpalen gevlochten ontstaat een ruige, maar toch geordende tuinafscheiding. Deze wiepenschermen passen goed in dit gebied.



Wiepenschermer

Groene erfafscheiding

Begroeide rasters en matten kunnen ingezet worden op de perceelsgrenzen. Dit neemt minder ruimte in dan heesters en zorgt toch voor beschutting en een groene uitstraling.



Raster laten begroeien



Matten of rasters laten begroeien

COLOFON



Document door:

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430
BTW-nummer: NL191848438B01

In opdracht van:

Mevrouw J. de Graaf, Catch Legal, Amsterdam
Versie november 2011