

Landschappelijke inpassing herontwikkeling Camping de Quack



Landschapsvisie, modellenstudie & ontwerpvoorstel

Herontwikkeling Camping de Quack

Datum: Oktober 2008

Opdrachtgever: Exploitiatiemaatschappij de Quack, Hellevoetsluis
Verricht door: Atelier walvis, Amsterdam

Colofon

Dit plan is tot stand gekomen in opdracht van:

Exploitatiemaatschappij de Quack, Hellevoetsluis

In samenwerking met:

Dekker Juridisch Planologisch Advies, Dordrecht

De afbeeldingen in deze rapportage zijn afkomstig van:

pag. 5,6,9: Topografische kaart 1:25.000,
Topografische Dienst Kadaster, Emmen

pag. 7: Cultuurhistorische kaart 1:25.000,
Atlas van Historische Topografische Kaarten
Zuid Holland, uitgeverij 12 provinciën,
Landsmeer Bodemkaart

pag. 10: luchtfoto Camping de Quack

pag. 12: Bodemkaart 1:50.000
Geodesk, Alterra Wageningen UR

pag.18: "beginsituatie" en "situatie na herinrichting"
Ontwikkelingsplan Herinrichting Camping de Quack - sept 2007
Exploitatiemaatschappij de Quack, door
Dekker Juridisch Planologisch Advies

pag. 35: luchtfoto
Google Earth Pro

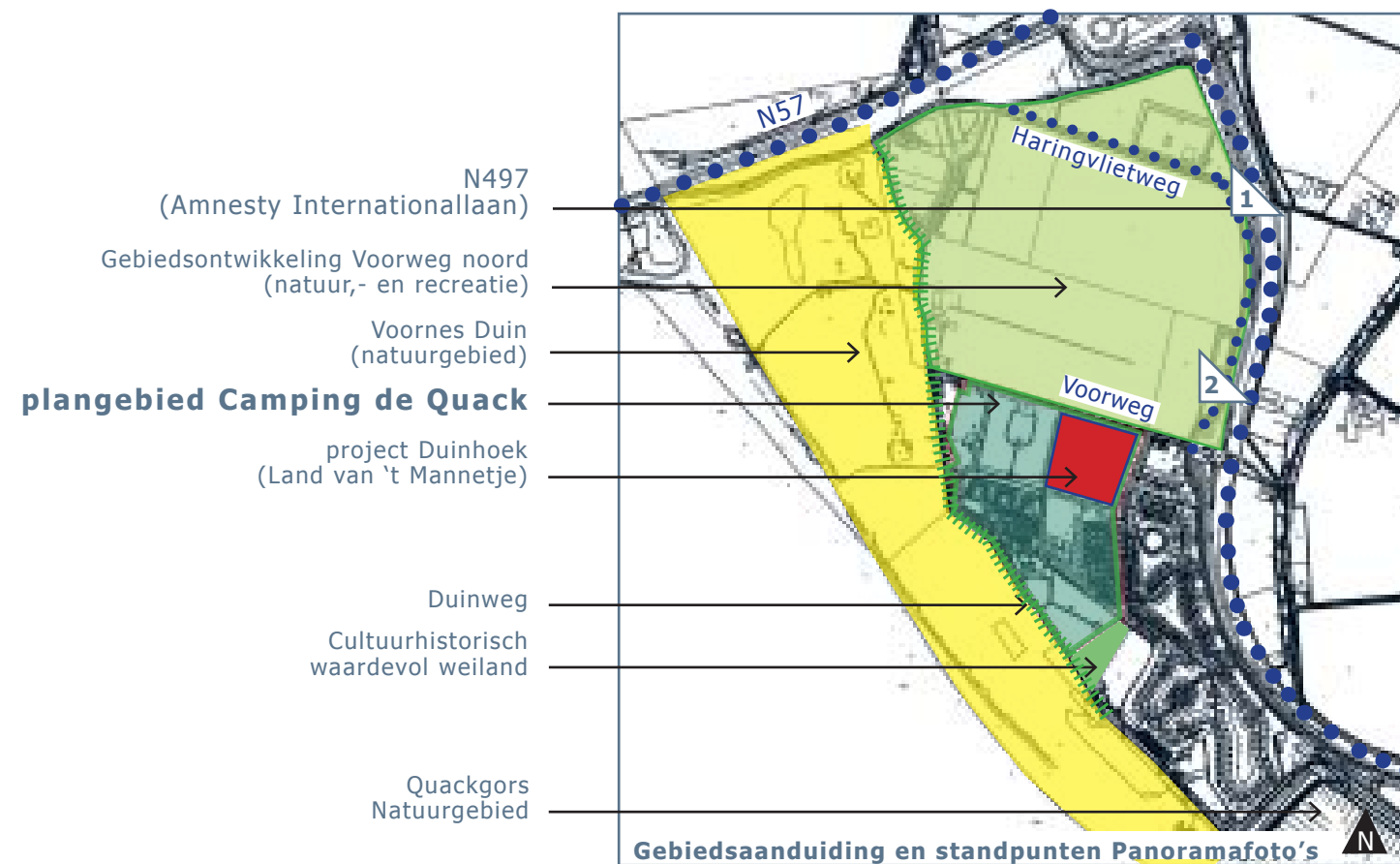
Overige afbeeldingen: Atelier Walvis, Amsterdam

**oktober 2008
Atelier Walvis
Weesperstraat 102
1018 DN Amsterdam**

INHOUD

Pag.

4	Inleiding
	De opgave
	Opbouw in drie delen
5	Waarom landschappelijke inpassing?
	Waarom zowel een plangebied als een studiegebied?
	Gebiedsontwikkeling Voorweg noord
	Specifieke aandachtspunten
6	1 Conclusies landschapsanalyse & kansen landschapsversterking
7	1.1 Schaalniveau studiegebied
7	1.2 Schaalniveau plangebied
10	2 Landschapsvisie & landschapsversterking
11	2.1 Gebiedsvisie
12	2.2 Doelstellingen & uitgangspunten voor landschapsvisie
13	2.3 Ruimtelijke modellen landschapsversterking studiegebied
14	2.4 Inrichtingssuggestie "Bosmozaïek" (voorkeursmodel)
	2.5 Inrichtingssuggestie "Lanen"
16	2.6 Status inrichtingssuggestie landschapsversterking gebied Voorweg noord
16	2.7 Aanbevelingen bij ontwikkeling gebied Voorweg noord
16	2.8 Functies en mogelijkheden Voorweg noord
18	3 Uitgangspunten landschappelijke inpassing en zône Duinweg en Duinhoek
18	3.1 Zône Duinweg
21	3.1.1 Algemene ontwerpuitgangspunten landschappelijke inpassing zône Duinweg
22	3.1.2 Ruimtelijk voorkeursmodel zône Duinweg
	3.1.3 Overzicht modellenstudie zône Duinweg
24	3.2 Project Duinhoek
25	3.2.1 Algemene ontwerpuitgangspunten landschappelijke inpassing project Duinhoek
28	3.2.2 Ruimtelijk voorkeursmodel project Duinhoek
	3.2.3 Overzicht modellenstudie project Duinhoek
32	4 Planaspecten
32	4.1 Aspecten landschappelijke inpassing zône Duinweg
33	4.2 Aspecten landschappelijke inpassing project Duinhoek
33	4.3 Conclusies landschappelijke inpassing Camping de Quack
34	5 Voorstel project Duinhoek
	5.1 Concept ruimte en gebouw
38	5.2 Functionele en programmatische hoofdopzet Duinhoek
39	5.3 Stedenbouwkundige aspecten



Inleiding

De opgave

Deze landschapsvisie en landschappelijke inpassing betreft de herontwikkeling van Camping de Quack. Het plangebied ligt ten westen van de kern van Hellevoetsluis. De plannen van exploitatiemaatschappij de Quack zijn gericht op een kwaliteitsverbetering van de camping en het realiseren van een 'slechtweer' voorziening op het Land van 't Mannetje, genaamd project Duinhoek.

De landschappelijke inpassing vindt plaats in het kader van het uitwerkingsproces dat de gemeente Hellevoetsluis en de exploitatiemaatschappij gezamenlijk doorlopen. In dit proces heeft de gemeente de regiefunctie. Het uitwerkingsproces komt tot uitdrukking in de omschrijving "Herontwikkeling Camping de Quack", d.d. 15 januari 2008 van de gemeente Hellevoetsluis.

Tijdens de startfase van het proces zijn een aantal organisaties geïnterviewd. Hierdoor is een beeld ontstaan van de wensen en randvoorwaarden vanuit o.a. natuur,- en landschapsorganisaties, de plaatselijke recreatieondernemers en het waterschap WSHD. Een verslag van deze interviews is opgenomen als achtergrondinformatie in de rapportage:

- Landschapsanalyse, Landschappelijke inpassing, herontwikkeling Camping de Quack, d.d. 26-05-2008.



Opbouw in drie delen

De landschappelijke inpassing bestaat uit drie delen. In het planproces wordt elk deel besproken met betrokkenen in de projectgroep en stuurgroep die opgericht is voor dit uitwerkingsproces.

Het eerste deel bevat de landschappelijke analyse van het plangebied. Landschappelijke aspecten worden in deze analyse in beeld gebracht. De conclusies uit de analyse vormen de belangrijkste basis van de landschapsvisie en de voorstellen voor dit project. In de analyse worden de kenmerken en kwaliteiten van de landschappelijke structuur benoemd.

Dit tweede deel vloeit hieruit voort: de landschapsvisie met modellenstudie. In dit stuk wordt antwoord op vragen gegeven omtrent de landschappelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen bij de herontwikkeling van Camping de Quack. Uitgangspunten die voortvloeien uit conclusies van de analyse en visie kunnen ruimtelijk gezien op verschillende wijze vertaald worden in een ontwerp. De modellenstudie schetst mogelijkheden en de ruimtelijke consequenties hiervan. Vervolgens zijn er op basis het programma ruimtelijke impressies van project Duinhoek vervaardigd. De landschappelijke inpassing van de te ontwikkelen functies van project Duinhoek worden hiermee in beeld gebracht. Stedenbouwkundige aspecten zijn daarom onderdeel van dit stuk. Het derde en laatste deel van de landschappelijke inpassing bevat een verdiepingsslag van de voorstellen.

Deze landschappelijke inpassing is gebaseerd op:

- de projectomschrijving van de gem. Hellevoetsluis

- landschappelijke uitgangspunten: landschapsanalyse, visie en ruimtelijke studies
- input van de projectgroep en de betrokkenen die geïnterviewd zijn tijdens het planproces
- programmatische aspecten en haalbaarheid

Waarom landschappelijke inpassing?

Het terrein van Camping de Quack ligt landschappelijk gezien op een bijzondere plek. Aantrekkelijk door de nabijheid van de cultuurhistorisch waardevolle vestingstad en de ligging aan de binnenduinstrand. Op een steenworp afstand zijn strand, duinen en de natuurgebieden het Voornes Duin en de Quackgors te vinden. Bij de herontwikkeling van het Land van 't Mannetje (project Duinhoek) en Camping de Quack wordt daarom in een zorgvuldige inpassing in haar omgeving voorzien. De omgevingskwaliteit wordt als een belangrijk gegeven beschouwd.

Specifieke aandachtspunten

Er zijn in de projectomschrijving een aantal vragen geformuleerd die bijzondere aandacht vragen binnen deze landschappelijke inpassing:

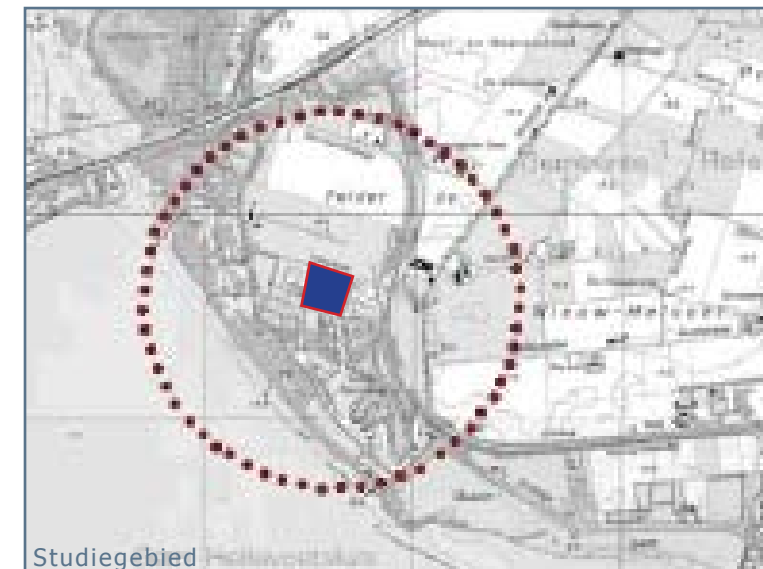
- Een goede landschappelijke inpassing van de camping en de invulling van het perceel Land van 't Mannetje, project Duinhoek.
- De (her)ontwikkeling van het plangebied moet een significante meerwaarde hebben voor het toeristisch-recreatieve product en natuurlijk-ecologische waarde.
- Het geven van een invulling aan het begrip 'beperkte bebouwing' in de groenstrook (zone Duinweg).
- Voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd op eigen terrein zodat geen parkeeroverlast op de omliggende openbare wegen wordt veroorzaakt.
- Goede communicatie met de campinggasten, betrokkenen en omwonenden.

Waarom zowel een plangebied als een studiegebied?

De landschappelijke inpassing gaat ten eerste uit van een verantwoorde positionering van nieuwe ontwikkelingen binnen de grotere landschappelijke en ruimtelijk-functionele context van het plangebied. Wezenlijke en primaire uitgangspunten van deze landschappelijke inpassing zijn de abiotische, ruimtelijke, functionele en historische kenmerken van het plangebied. Om deze aspecten te kunnen onderzoeken is het noodzakelijk om over de plangrenzen van het campingterrein te kijken. Daarom is er een studiegebied geformuleerd rondom het terrein van Camping de Quack.

Gebiedsontwikkeling Voorweg noord

Een belangrijk gegeven is dat er tijdens het planproces een nieuwe ontwikkeling in gang is gezet: het gebied Voorweg noord. Het agrarische land krijgt op basis van het streekplan RR 2020 in de toekomst een natuur en recreatiefunctie, en is onderdeel van het studiegebied voor deze landschappelijke inpassing. In het kader van deze landschappelijke inpassing zijn er schetsen (inrichtingssuggesties, zie hoofdstuk 2.3, 2.4) vervaardigd als aanbeveling ter versterking van het landschap rond het plangebied.



Panoramafoto vanaf Haringvlietweg richting de Voorweg: de bebouwing ligt in groene beplantingsmassa ingebed

Conclusies landschapsanalyse & kansen landschapsversterking

In de landschapsanalyse zijn kenmerken en kwaliteiten van het (studie)gebied waarin Camping de Quack ligt in beeld gebracht. De conclusies uit de analyse vormen de belangrijkste basis van de landschapsvisie en de voorstellen voor dit project. De conclusies uit de analyse zijn:

Landschapskwaliteit studiegebied

- De specifieke eigenheid van het landschap is nog aanwezig, dit zijn de nog zichtbare sporen uit de landschapshistorie waaronder de poldervormen, verkavelingstypen & dijken waarmee het polderland in het verleden is vastgelegd.

- De Quackpolder is waardevol als typische aanwaspolder aan de binnenduinrand. Het is onderdeel van de structuur van aanwas en opwasolders in dit zeeleigebied. Waardevol omdat de landschappelijke opbouw nauw in relatie staat tot de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

- Het karakteristieke dijkenpatroon rondom de polders is als totaalstructuur goed zichtbaar. De Westdijk, opgespannen tussen fort en vesting, is de oudste dijk in het gebied waar langs de Quackpolder is ontstaan. Deze dijk vormt de ruimtelijke ruggegraat van de Quackpolder.

- Ruimtelijke versnippering van deze landschappelijke structuren en polderéenheden is ongewenst.

Ruimtelijk- functionele kwaliteit studiegebied

- De routing vanaf het buitengebied naar de vestingstad functioneert ruimtelijk als stadsentree (N497). De N57 werkt wat betreft ontsluiting als een slagader met de Rotterdamse regio.

- De natuurgebieden het Voornes Duin en de Quackgors reiken tot aan de stadsrand van Hellevoetsluis. Waardevolle natuur is nagenoeg tot aan de voeten van de vestingstad aanwezig.

Kenmerken huidige ecologische waarde studiegebied

- Het verschil in ecologische waarde van het Voornes Duin is in vergelijking met het poldergebied enorm door verschil in diversiteit aan landschapstypen en soortenrijkdom. In de polder is er een onderscheid te maken tussen het agrarisch deel van het poldergebied en het recreatiegebied. De soortenrijkdom in het agrarische gebied is lager dan de soortenrijkdom in het recreatiegebied.

Kenmerkende abiotiek studiegebied

- Het duingebied en poldergebied zijn twee verschillende ecosystemen. Het verschil in beheersdoelstelling, bodemsamenstelling, voedselrijkdom, en vochttoestand is groot.



Fragment meest recente topografische kaart

1.1 Conclusies landschapsanalyse, kansen landschapsversterking studiegebied

- De veerkracht van het natuurgebied het Voornes Duin wordt structureel groter door gebiedsontwikkeling van het agrarisch land ten noorden van de Voorweg. De Groene Punt is het smalste deel van het Voornes Duin, en wordt van het duingebied afgesneden door de N57. De kwetsbaarheid van het duingebied is in deze smalle strook het grootst. Door het poldergebied recreatief interessant te maken wordt de recreatiedruk op het Voornes Duin verzacht en helpt mee in de (ongerepte) ecologische ontwikkeling van het gebied.

- Hellevoetsluis krijgt er door deze gebiedsontwikkeling op een steenworp afstand van de bebouwde kom een gebied van formaat bij waar recreatiemogelijkheden en natuurbeleving (ongerepteid, rust en ruimte, het buiten de stad zijn) mogelijk is.

- Het beeld van Hellevoetsluis, 'stad in het groene landschap' is als automobilist beleefbaar als men over de N57/ N497 de stad benadert. Bij daadwerkelijke uitvoering van de gebiedsontwikkeling wordt het landschapsbeeld waarschijnlijk anders. Het blijft echter groen en het landschappelijke karakter wordt voor de toekomst gewaarborgd.

- Schoon, overtollig oppervlaktewater uit het duin kan voor natte natuurontwikkeling in het poldergebied gebruikt worden. Dit kan in de vorm van duinrellen waarmee duin en polder qua waterhuishouding aan elkaar gekoppeld worden. Het aanbrengen van duinrellen vraagt wel om nader onderzoek.

- Het typische maaiveldreliëf (hol-bol-hol) uit het veenverleden is op een kavel grenzend aan de zuidzijde van Camping de Quack en de Duinweg nog zichtbaar. Dit is uit cultuurhistorisch oogpunt een waardevol graslandje. Het is daarom ongewenst om dit weidelandje te beplanten.

- Beplanting langs de Duinweg zal langs het campingterrein vooral een camouflerende en afschermende functie hebben.



Cultuurhistorisch waardevol grasland met maaiveldreliëf op kavel aan Duinweg, ten zuiden van Camping de Quack

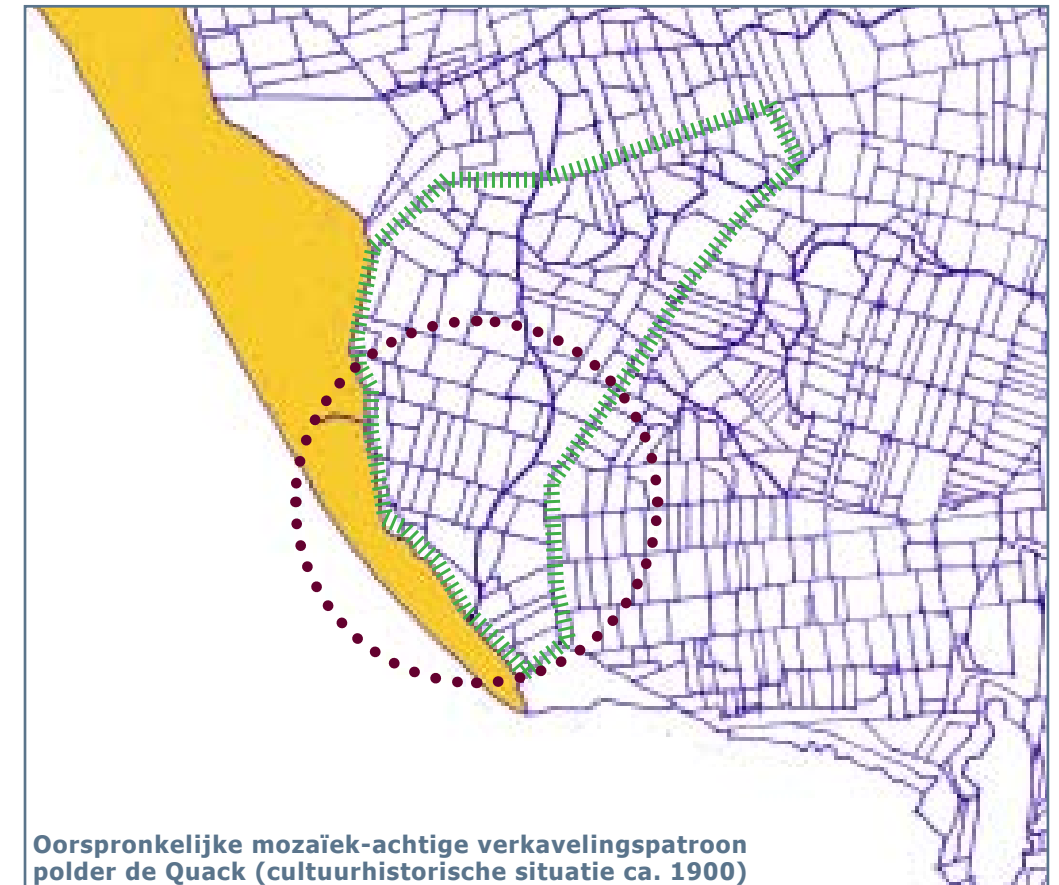
1.2 Conclusies landschapsanalyse, kansen landschapsversterking plangebied

- Vanuit natuur en ecologie is het interessant om te streven naar soortenrijkdom en gradiëntrijkere situaties. Mogelijkheden zijn om oevers van waterpartijen natuurvriendelijk te profileren en om de structuurrijkdom van houtsingels te vergroten. Hiermee worden voorwaarden geschept om plaatselijk de soortenrijkdom te verhogen.

- De binnenduinrand aan de Duinweg bestaat aan de westkant uit een aanéengesloten, dichte struweelbegroeiing. De oostzijde van de Duinweg is zeer divers van samenstelling. Ontwikkeling van een aanéengesloten beplantingselement langs de Duinweg ligt niet voor de hand. Door de bestaande (woon)bebouwing en privé tuinen is dit ook nagenoeg niet te realiseren.

- Vanuit de habitatreeks van reewild gezien is het ongewenst om de ruimtelijke structuur in de binnenduinrand geheel dicht te planten: Open grasvelden en weiden worden door reewild als fourageer gebied gebruikt. De dichte duinstruweel rand biedt een goede plaats voor reeën om zich in te kunnen verschuilen.

- Beplanting langs de Duinweg zal langs het campingterrein vooral een camouflerende en afschermende functie hebben.

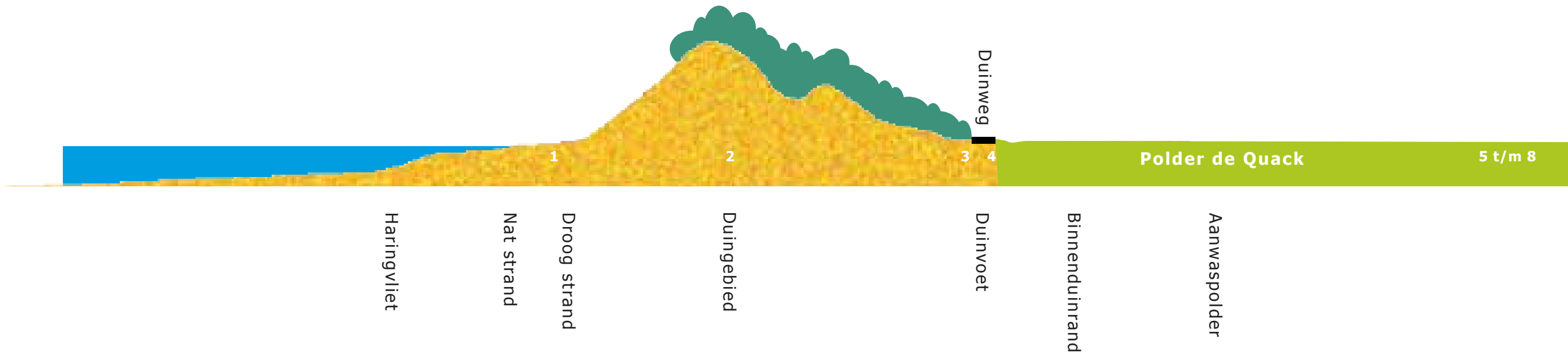


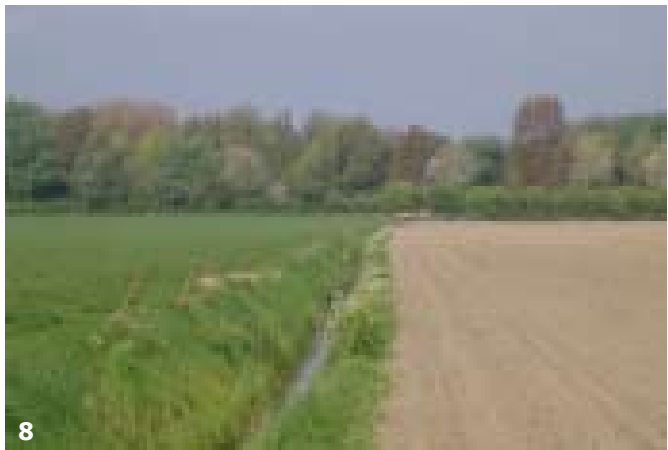
Oorspronkelijke mozaïek-achtige verkavelingspatroon polder de Quack (cultuurhistorische situatie ca. 1900)



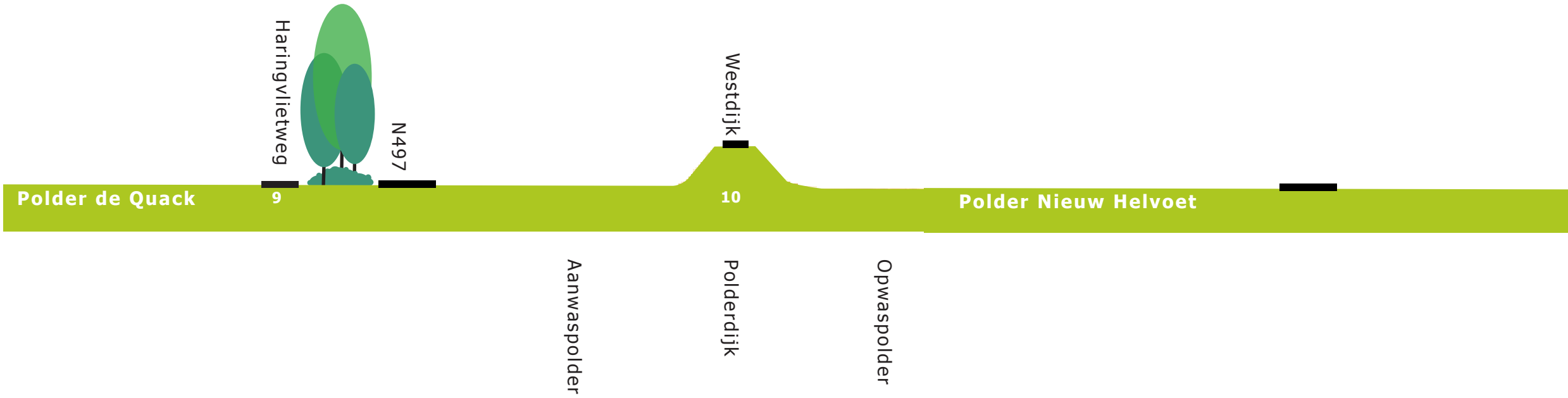
Fragment historische kaart ca. 1900

De landschappelijke opbouw in doorsnede





- Foto's:
- 1 Strand
 - 2 Duin
 - 3 Duinweg - duinzijde met dichte struweelrand
 - 4 Duinweg - polderzijde met tuinen, beplantinge en bebouwing
 - 5 Quackpolder zuidzijde Voorweg: Campingterrein
 - 6 Quackpolder zuidzijde Voorweg: woonbebouwing
 - 7 Quackpolder noordzijde Voorweg: weideland
 - 8 Quackpolder noordzijde Voorweg: open land en groene plint (duinstruweelrand) op de achtergrond
 - 9 Haringvlietweg met wegbeplanting
 - 10 Westdijk - tussen de Quackpolder en polder Nieuw Helvoet



Landschapsvisie & landschapsversterking

De Quackpolder is waardevol als typische aanwaspolder aan de binnenduintrand. Het is onderdeel van de structuur van aanwas en opwaspolders in dit zeeleigebied. Ten westen daarvan ligt de langgerekte duinstrook: het Voornes Duin. Deze laatste is waardevol door de unieke natuur, samen naast elkaar zijn ze waardevol omdat ze kenmerkend zijn voor de landschappelijke opbouw van dit deel van Voorne. De abrupte grens tussen duin en polder is bijzonder. Deze opbouw staat nauw in relatie tot de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het typische dijkenpatroon en poldervormen zijn ontstaan door de invloed van de zee en de wijze van landwinning in het verleden.

2.1 Gebiedsvisie

Specifieke landschapskenmerken zijn nog herkenbaar in de omgeving van Camping de Quack. Dit zijn:

- de opbouw uit de duinstrook, de binnenduintrand (Duinweg) en de polder.
- zichtbare sporen uit de landschapshistorie: poldervormen, verkavelingstypen & dijkenpatronen.
- De Westdijk, opgespannen tussen fort en vesting, is de oudste dijkenstructuur in het studiegebied waarlangs de Quackpolder is ontstaan.

De volgende drie punten A,B,C zijn daarbij essentieel:

A) Beleving landschappelijke opbouw versterken
(zie afbeelding A, Landschappelijk opbouw)

In dit gebied gaat het ten eerste om de bijzondere poldertypen/ eenheden beter herkenbaar te maken. Polder de Quack is hierbinnen (als aanwaspolder aan de binnenduintrand) een kenmerkende ruimtelijke éénheid. Hierbij is het van belang om de dijkenstructuur rondom de polders ruimtelijk te versterken. Daarnaast is het streven naar ruimtelijke eenheid in de de poldervlakken een belangrijke doelstelling. Versnippering tegengaan) In basis kan het ruimtelijke contrast tussen polder en duingebied versterkt worden.

B) Versterken landschappelijke structuren
(Zie afbeelding B, Ruimtelijke hoofdstructuur)

Duin/kuststrook:

- Streven naar ruimtelijke continuïteit en versterking van het karakter van de binnenduintrand. De Duinweg als grenslijn tussen duin,- en poldergebied opvatten en ruimtelijk versterken.

Poldergebied:

- De dijk tussen Fort & Vesting als ruimtelijke ruggesgraat van het poldergebied opvatten en ruimtelijk versterken.
- Ruimtelijk verschil aanbrengen tussen de opwaspolder (Nieuw Helvoet) en aanwaspolder (Quackpolder)





A. Landschappelijke opbouw:
ruimtelijke beleving landschappelijke opbouw versterken



B. Ruimtelijke hoofdstructuur:
Kenmerkende landschappelijke structuren ruimtelijk versterken

**C. Landschappelijke dragers van het gebied versterken:
het dijkpatroon, de specifieke poldervormen, en de
natuurlijke ondergrond/ bijbehorende vegetatie**



1 Netwerkachtig dijkpatroon

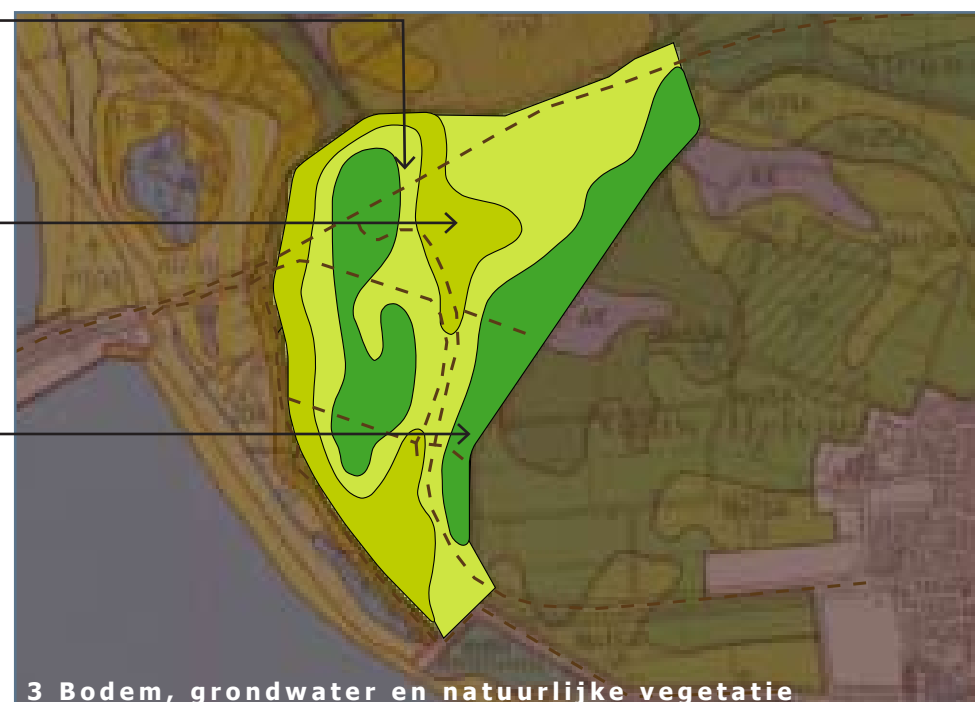


2 De polderstructuur

Zware zavel (Mn 25a)
Grondwatertrap VI
Droog Essen-Iepenbos (PNV nr. 21)
Elzenrijk Essen-Iepenbos (PNV nr. 22)

Lichte zavel (Mn 15a)
Grondwatertrap VI
Droog Essen-Iepenbos (PNV nr. 21)
Elzenrijk Essen-Iepenbos (PNV nr. 22)

Lichte klei (Mn 35a)
Grondwatertrap VI
Elzenrijk Essen-Iepenbos (PNV nr. 22)



3 Bodem, grondwater en natuurlijke vegetatie

C) Versterken landschappelijke dragers
(Zie afbeelding C1,2,3 Landschappelijke dragers)

Beter zichtbaar maken van de volgende landschappelijke elementen: het gehele dijkpatroon, de specifieke poldervormen, en de natuurlijke ondergrond. De zichtbaarheid van de natuurlijke ondergrond kan geconcretiseerd worden door in de polder bijvoorbeeld gebruik te maken van beplantingen die bij de kenmerkende zeekleibodem horen: de potentiële natuurlijke vegetatie. Bij elk bodemtype hoort een potentiële natuurlijke bosgemeenschap. De Potentieel Natuurlijke Vegetatie vertoont op deze bodem en groeiplaats goede groei.

**2.2 Doelstellingen en uitgangspunten
Landschapsvisie**

Quackpolder: Landschap en natuur robuuster en veerkrachtiger maken door nieuwe ruimtelijke structuren aan te brengen: vergroting van het "landschappelijk laadvermogen" *

Recreatieve, natuurlijke en ecologische waarden versterken in de poldergebieden waarbij rekening wordt gehouden met de huidige natuurwaarden in het Voornes Duin

Waar mogelijk duinrellen creëren tussen duin en poldergebied. Het (schone) water benutten voor natte natuurontwikkeling.

De kwetsbare natuurgebieden (Voornes Duin) beschermen en versterken. Randvoorwaarde bij gebiedsontwikkeling is: De gebruiksdruk (verkeersbewegingen, parkeren, drukte) van de Duinweg, binnenduinrand, en het Voornes Duin weg te houden.

Recreatieve voorzieningen te concentreren rondom de recreatieve poorten om: De toegankelijkheid en recreatief gebruik van het poldergebied te laten bijdragen aan ontlasting van de gebruiksdruk in het Voornes Duin.

Ontwikkeling van recreatieve functies in het gebied Voorweg noord kunnen juist een bijdrage leveren aan de ontlasting van de gebruiksdruk door recreanten op het Voornes Duin. De aard van de functies mag echter geen verstoring voor de huidige natuurwaarden in het Duingebied tot gevolg hebben.

In polder Nieuw Helvoet is direct langs de dijk behoud van openheid van het polderlandschap belangrijk als landschappelijke en ruimtelijk- visuele kwaliteit.

De oudste dijkstructuur (tussen fort Noorddijk & Vestingstad) ruimtelijk- visueel versterken

* Met vergroting van het landschappelijk laadvermogen wordt bedoeld: door intensiever ruimtegebruik het maximum draagvermogen van het gebied vergroten waarbij een landschap met een (natuurlijk - agrarisch) groen karakter, niet verandert in een landschap met een stedelijk karakter.

2.3 Inrichtingsschets Bosmozaïek, voorkeursmodel landschapsversterking modellenstudie

Ruimtelijk gezien kunnen de landschapsvisie en de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing op verschillende wijze vertaald worden. Het versterken van de unieke natuurwaarden van het Voornes Duin en de vergroting van recreatieve mogelijkheden op een steenworp afstand van de kern van Hellevoetsluis zijn de belangrijkste doelstelling van de voorstellen voor landschappelijke versterking. Het landschappelijke laadvermogen wordt hiermee significant groter. De modellenstudie (zie modellen hfdst. 2.4 en 2.5) schetst wat de consequenties zijn bij verschillende (ontwerptechnische) vertaling van de doelstellingen en uitgangspunten.

Voorkeursmodel

Er zijn twee modellen geschetst: het model Bosmozaïek en het model Lanen (zie pag. 15). Het voorkeursmodel bevat ruimtelijke en functionele input voor de toekomstige gebiedsontwikkeling "Voorweg noord".

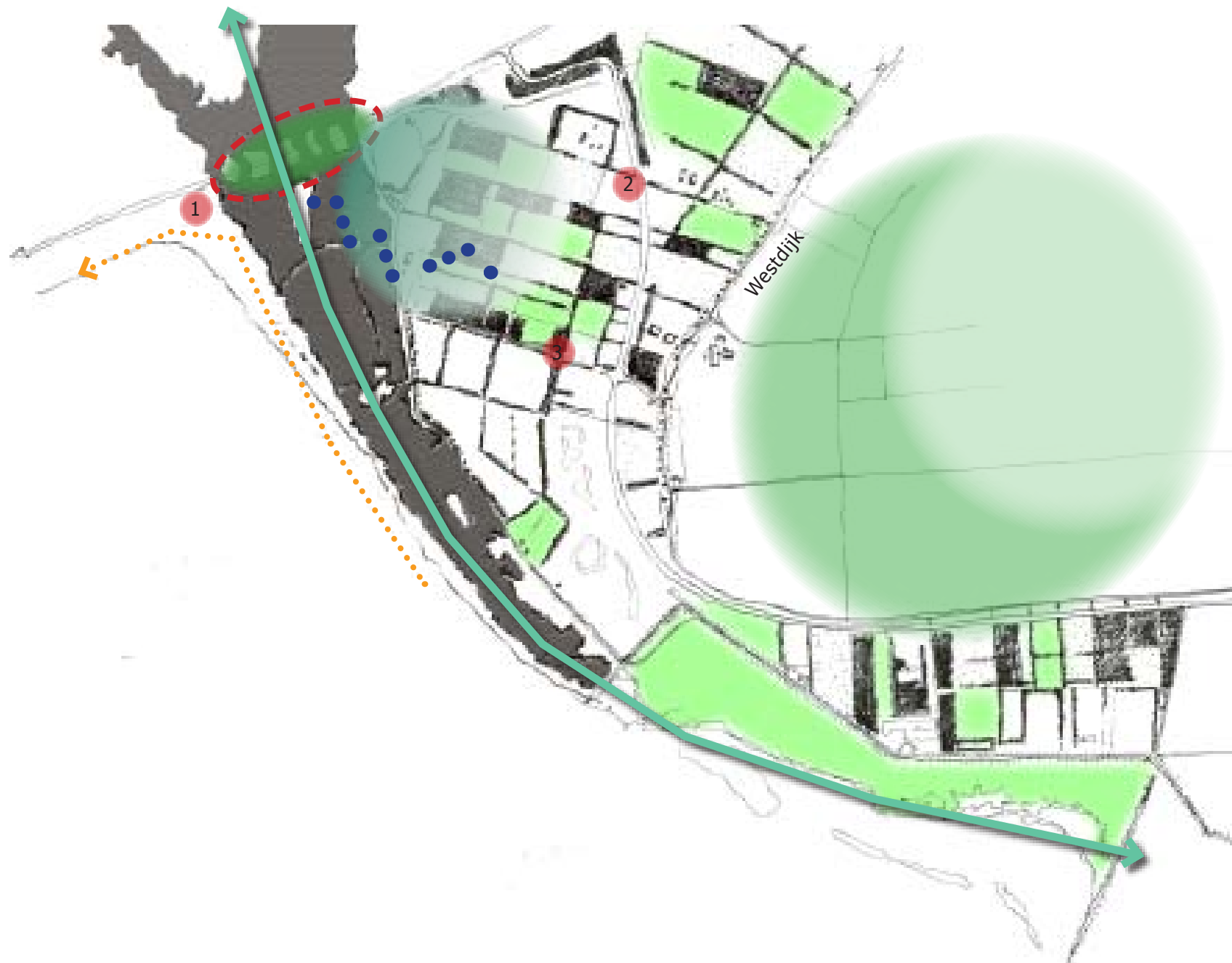
De voorstellen in deze rapportage zijn inrichtingssuggesties voor dit gebied en bevatten uitgangspunten die in een vervolgstadium (buiten dit planproces) nog in een concreet ontwerpvoorstel/inrichtingsplan vertaald moet worden.

De twee modellen, Bosmozaïek en Lanen zijn beide in de projectgroep behandeld. Het model Bosmozaïek verdient de voorkeur van de projectgroep. De afbeeldingen zijn aangevuld met input van de projectgroepleden, gegeven tijdens het planproces. Voor het bepalen van het voorkeursmodel zijn door de projectgroep de volgende overwegingen geformuleerd:

- Er wordt gehecht aan een aansluiting op de structuur van het Voornes Duin waardoor wellicht in de toekomst een meerwaarde ontstaat voor beide gebieden.
- Model Bosmozaïek biedt de meeste mogelijkheden t.o.v. het model 'Lanen' omdat hierin het meest optimaal met functies kan worden geschoven. Dit model biedt flexibiliteit wat betreft functionele uitwerking, gelet de bedoeling van het gebied.
- Model Bosmozaïek biedt de meeste mogelijkheden omdat er in dit model een duidelijke groene corridor, een verbinding/overgang tussen duin en poldergebied, ontstaat.
- In model Bosmozaïek kunnen recreatieve voorzieningen goed opgenomen worden in het ruimtelijke totaalbeeld.
- Model Bosmozaïek biedt de meeste mogelijkheden vanuit ecologisch standpunt gezien.



Inrichtingsschets Bosmozaïek: boscomplexen, bloemrijke graslandjes en houtwallen als structurele versterking van het Voornes Duin



Inrichtingsschets Model "Bosmozaïek"

Ontwikkelingsvisie landschapsversterking: Bosmozaïek

Bepantingsstructuur van houtsingels, velden en boskavels als landschappelijke en ecologische verbinding tussen duin en polder

Kerngebied robuuste natuurontwikkelingsgebied Voorweg noord (Quackpolder), recreatie is gericht op natuur- en stiltebeleving (Groene kleurintensiteit geeft verloop aan van intensievere naar extensievere natuurfunctie, respectievelijk van extensievere naar intensievere recreatiefuncties)

Recreatieve poorten met voorzieningen :
1 strandpoort
2 parkpoort
3 vakantiepoort

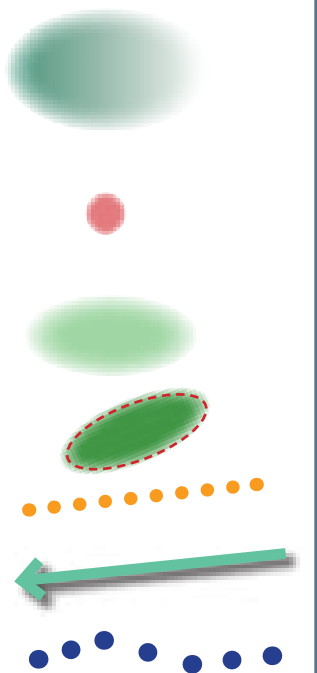
Open polderland Nieuw Helvoet

Ecologische verbinding

Recreatiestrand

Doorgaande natuurstrook tot aan de stadsrand

Duinrellen



2.4 Inrichtingssuggestie Bosmozaïek (voorkeursmodel)

Landschapsversterking met bosmozaïek en groene kamers tussen duin en Westdijk:

Ontwerputgangspunten en kenmerken

- De ruimtelijke hoofdopzet van de Quackpolder bestaat uit een structuur van groene kamers, gebaseerd op de maaswijdte van de cultuurhistorische polderverkaveling

- Het gebied groeit uit tot een natuur- strandstrook van formaat tussen Rockanje en Hellevoetsluis. Door de omvang groeit dit uit tot een aanéengesloten leefgebied voor flora en fauna die leven in duin,- en kleipoldergebieden

- De ruimtelijke hoofdopzet is relatief kleinschalig wat een goede basis biedt om in het gebied Voorweg noord tot een grotere soortenrijkdom en gradiëntrijkere situaties te komen. Dit komt de ecologische waarde van het gebied ten goede.

- De ruimtelijke hoofdopzet, de 'kamerachtige' structuur (gevormd door houtopstanden), sluit goed aan op de ruimtelijke structuur ten zuiden van de Voorweg. Hierdoor wordt de Quackpolder als gebiedseenheid versterkt.

- Met deze ruimtelijke structuur ontstaat er een veerkrachtig gebied tussen de duinen en de polder Nieuw Helvoet met een groot landschappelijk laadvermogen.

2.5 Inrichtingssuggestie Lanen

Landschapsversterking met monumentale lanenstructuur tussen duin en Westdijk:

Ontwerputgangspunten en kenmerken

- De ruimtelijke hoofdopzet van de Quackpolder bestaat uit stroken en monumentale lanen haaks op de Westdijk.

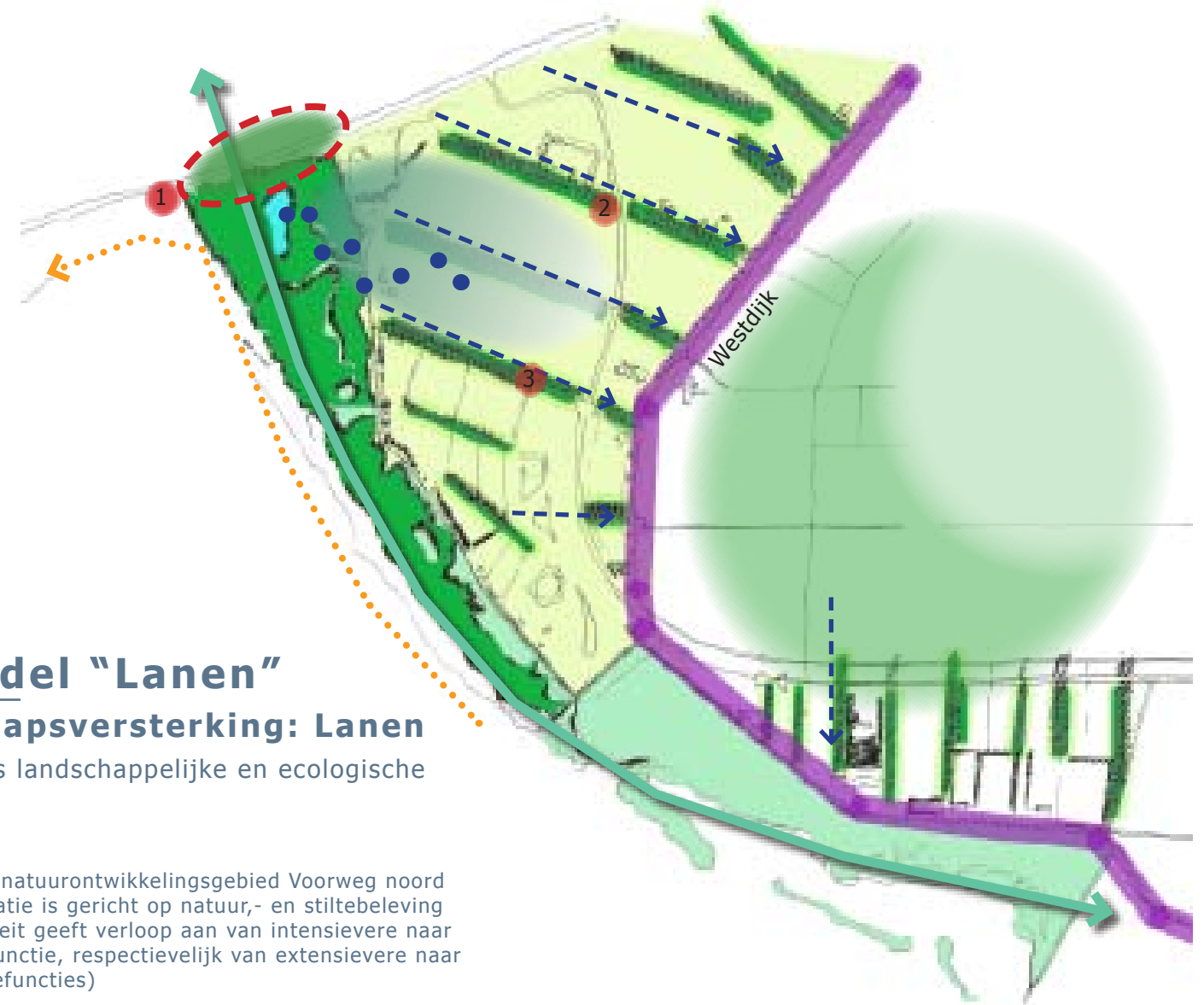
- Biedt mogelijkheid voor grootschaligere ontwikkeling van natuur,- en recreatiefuncties door de relatief brede stroken land tussen de lanen in.

- De lanenstructuur is de belangrijkste drager van een landschappelijke verbinding tussen duinen en polder.

Inrichtingsschets Model "Lanen"

Ontwikkelingsvisie landschapsversterking: Lanen

Nieuw ruimtelijk raamwerk van lanen als landschappelijke en ecologische verbinding tussen duin en polder



2.6 Status & aanbevelingen inrichtingssuggestie landschapsversterking

De gemeente Hellevoetsluis is trekker van een gebiedsontwikkeling tussen de Voorweg, Duinweg, de N497 en de N57. Dit gebied krijgt een natuur en recreatiefunctie. De realisatie staat in principe los van het planproces van de landschappelijke inpassing voor Camping de Quack. De twee ontwikkelingen beïnvloeden elkaar ruimtelijk- functioneel positief.

Ten aanzien van de natuurfunctie en recreatie is uit de landschapsanalyse naar voren gekomen dat de gebiedsontwikkeling van Voorweg noord een enorme meerwaarde kan hebben voor de unieke natuurwaarden en de landschapsecologische positie van het Voornes Duin. In een vervolgtraject kunnen onderstaande aanbevelingen als basis dienen om de preciezere vorm van natuur,- en recreatie ontwikkeling te kunnen formuleren.

2.7 Aanbevelingen bij ontwikkeling gebied Voorweg noord

De realisatie van deze gebiedsontwikkeling is van grote waarde voor de natuurwaarden in het Voornes Duin. Het langgerekte duingebied strekt zich uit over de gehele westelijke kuststrook van Voorne. Door de N57 wordt de Punt geknipt met de rest van het Voornes Duin. De Punt is het smalste deel van het Voornes Duin en daardoor kwetsbaar. Dit gebied is gebaat bij robuuste uitbreiding van natuurlijk en recreatief groen in het poldergebied.

De inrichtingsschets voor het gebied Voorweg noord bevat uitgangspunten die in een vervolgstadium (buiten dit planproces) nader uitgewerkt dienen te worden. In het inrichtingsplan en beheersplan zijn de volgende aspecten van belangrijk om als uitgangspunt te hanteren:

- De gewenste ecologische ontwikkelingsrichting in nauwe samenhang met de gewenste recreatie- functies en landschappelijk structuur te bepalen.

- De voorwaarden scheppen om dit te kunnen realiseren en aan te geven wat daarin sleutelfactoren zijn. Voor de startfase zijn factoren zoals grondverwerving, het regelen van de financiering/vergunningen, en een overtuigend ontwerp voor het gebied bepalend.

- De ecologische ontwikkelingsrichting vertalen in een beheersvisie bij de bepaalde natuurdoeltypen.

- De recreatieve ontwikkelingsrichting vertalen in een routingstructuur en een zonering met rustgebieden en drukker gebieden, en dus meer en minder te betreden delen.

De uitdaging is om natuur te ontwikkelen die aansluit bij zowel de huidige behoeften en (a)biotische kenmerken van het gebied. De gebiedsontwikkeling moet recht doen aan zowel natuurlijke processen en de grotere landschapsstructuren en verbanden versterken. Alleen dan kan het gebied zich ontwikkelen tot een rijk landschap dat zowel haar verleden weerspiegelt als ruimtelijk en functioneel waardevol is.

2.8 Functies en mogelijkheden Voorweg noord

Potentie

Belangrijkste potenties voor dit gebied zijn een combinatie van recreatie en natuurontwikkeling, beide in nauwe relatie tot de unieke natuurwaarde die in het Voornes Duin aanwezig zijn.

Visie op functies

Door de toenemende verstedelijking in Nederland is er behoefte aan groen 'uitloopgebied'. Mensen willen ook buiten (de stad) kunnen zijn. Ruimte waar gewandeld, gefietst, getrimd kan worden. Waar men kan paardrijden, kanoën, zwemmen, vissen, zonnebaden, schaatsen. Een natuurlijke omgeving waar autoverkeer is ingedamd, waar grazers te zien zijn die het gebied op natuurlijke (niet-machinaal) wijze beheren, waar gestruind kan worden, waar kinderen ook van de paden mogen wijken, en die leuk en leerzaam is voor kinderen.

Plaatselijk is er op dit moment behoefte aan specifieke voorzieningen zoals fietscrossvelden, menvelden (paarden), kampeeraccommodatie voor grotere groepen, een educatiekiosk waar voorlichting over het gebied gegeven wordt en als startpunt voor activiteiten functioneert.

Basisidee gebiedsontwikkeling

- *recreatievoorzieningen creëren*
- *veerkracht natuurwaarden Voornes duin vergroten*
- *rijkere ecologische situatie ontwikkelen op de overgang van duin naar polder*



Het poldergebied Voorweg noord is bij uitstek geschikt om ecologisch gezien de overgang van duin en zeekleigebied te ontwikkelen. Van nature is de grondslag van het poldergebied (zeeklei) veel minder kwetsbaar voor betreding. Het Voornes duin ten noorden van Hellevoetsluis en ten westen van het gebied Voorweg-noord is smal. Daarnaast wordt zij door de N57 'afgesneden' van het grotere natuurgebied waardoor natuurlijke uitwisseling van met name (grondgebonden) fauna niet kan plaatsvinden. In basis zijn de grondslag (zand) van het duingebied en de bijbehorende natuurdoeltypen gevoelig voor betreding. Rust, stilte en ongereptheid zijn nodig om de ecologische waarde van dit gebied in stand te houden en te (blijven) ontwikkelen.

Het basisidee voor de ontwikkeling van Voorweg noord is gebaseerd op het creëren van recreatieve mogelijkheden in het poldergebied. Hiermee wordt in zowel de huidige recreatiebehoeften voorzien als het Voornes Duin ontlast van recreatief gebruik. Met deze situatie wordt het duingebied minder kwetsbaar en wordt natuurlijk veerkrachtiger. De gradiëntrijke overgangssituatie tussen duin & polder biedt een geschikte basis om een rijke ecologische situatie te ontwikkelen. Overgangsgebieden tussen landschapstypen en verschillende milieus bieden hiervoor een goede basis.

- *ecologische principes combineren met een hoge belevingswaarde en recreatieve voorzieningen*
- *flexibiliteit: ruimte voor behoeftes in de toekomst*

Een gebied van recreatieve betekenis vraagt om een inrichting die tot een hoge belevingswaarde leidt en (extra) recreatieve voorzieningen bevat. Leidraad voor een inrichtingsplan moet zijn; een functioneel zoneringsplan waarin de recreatieve infrastructuur en de ecologische/natuurlijke infrastructuur op harmonieuze wijze samengaan. Een gebied waar rust nodig is vraagt om een extensief, dun padennetwerk, een gebied waar recreanten gebruik van mogen maken vraagt om een dichter padennetwerk. Een belangrijke meerwaarde is om in een inrichting te voorzien waarin het zoneringsplan goed werkt en daarnaast voldoende flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op behoeftes die plaatselijk, in de toekomst of tijdens het realisatieproces ontstaan. Uitgangspunt is dat geen enkele nieuwe ontwikkeling of functie de natuurwaarden in het Voornes duin mag schaden.

Het gebied opbouwen uit drie delen:

1 Intensieve zones met ecologische hoofddoelstelling
Zones die ingericht wordt met ecologische inrichtingsprincipen. Dit zijn natuurgebieden die rustig en extensief ontsloten zijn en waar bezoekers niet van de paden mogen afwijken. Voor de hand ligt om een zone langs de Duinweg (in noord-zuid richting) aan te wijzen omdat hier letterlijk de grens tussen zand en klei ligt. Op landschapsecologisch niveau is een natuurzone in oost-west richting tussen duingebied en de dijk/ polder Nieuw Helvoet van belang om in gebiedoverstijgende natuurlijke verbindingen te voorzien.

2 Duidelijke entree's: recreatiepoorten

Door duidelijke ingangen aan de randen van het gebied vorm te geven kan autoverkeer gestuurd worden. Informatie kan hier gegeven worden en voorzieningen die drukte met zich meebrengen kunnen hier geconcentreerd worden. Dit zijn bijvoorbeeld een fiets of kanoverhuur, de informatiekiosk, een uitspanning waar een versnapering verkrijgbaar is of een accommodatie voor groepen padvinders, scholieren, enz.

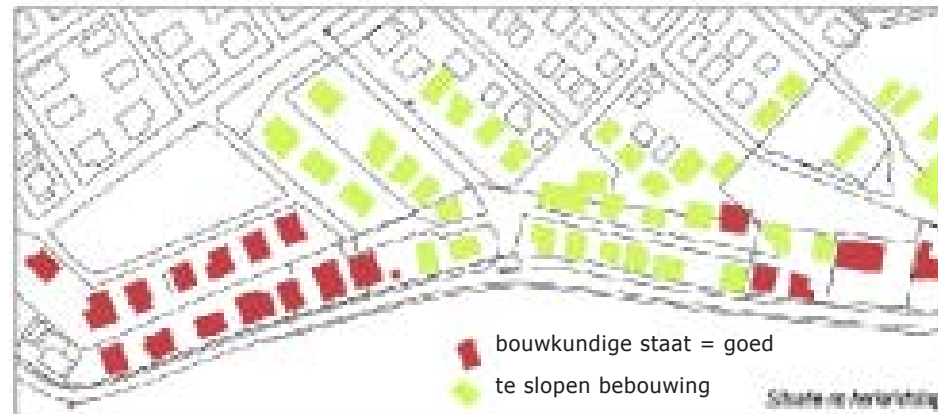
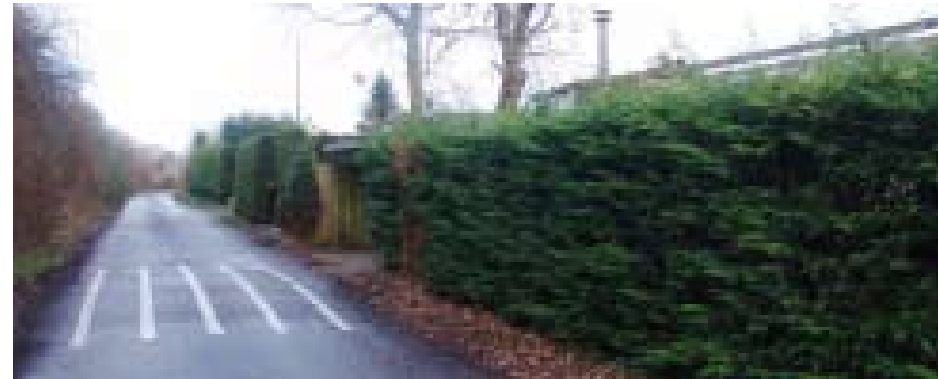
Deze entree's, vormen de recreatieve poorten tot het gebied. Elke poort kan een eigen karakter krijgen: strandpoort, parkpoort en vakantiepoort. Hiermee wordt het duidelijk waar welke recreant moet zijn en het biedt variatie die het gebied aantrekkelijk moeten maken. Het is namelijk van belang om de recreanten voorzieningen te bieden op de juiste plek om de beoogde rust in het Voornes Duin te creëren.

3 Intensieve deel met gecombineerde recreatie en natuurdoelstelling

Zones die gericht worden op een gecombineerd natuur en recreatief gebruiksdoel. Dit zijn gebieden die meer gevarieerd op belevingswaarde gericht zijn en vooral gebruik uitdagen. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende sferen zoals donkere bosdelen, lichte bosdelen, lanen, waterpartijen waar men bootje kan varen, pootje baden of vissen, moerasachtige delen met vlinderpaden, voorzieningen als ligweiden, plukbossen, bloemenweiden, barbecue,- en dagkampeerplekken, spelaanleidingen, een uitkijktoren op een heuvel, verblijfsplekken met picknickbanken, een survivalbaan, fietscrossbaan, menvelden, een evenementenveld, enz.



Gesloten groene band van hagen rond recreatiewoningen



Uitgangspunten landschappelijke inpassing zône Duinweg & Duinhoek

Het voorstel voor de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling van Camping de Quack bestaat uit twee hoofdonderdelen die elk verschillende vraagstukken in zich hebben: project Duinhoek en de zône Duinweg. Deze laatste komt als eerste aan bod.

3.1 Zône Duinweg

Landschappelijke kenmerken zône Duinweg

Het campingterrein aan de zijde van het Voornes duin is de zône Duinweg. De Duinweg is de polderrand van de Quackpolder en is opgespannen tussen de Schenkeldijk en de N57. Haar wegtracé ligt op de overgang van het duinlandschap naar de kleipolders. Door te streven naar ruimtelijk contrast tussen de oost,- en westzijde van de Duinweg wordt de landschappelijke opbouw van het gebied zichtbaar en beleefbaar. In 1960 stond er al bebouwing in de binnenduinrand, toen nog vrij in de ruimte. Aan de Duinweg is langs het campingterrein een bijna een gesloten lintbebouwing ontstaan. Bestaande (woon)bebouwing die aanwezig is staat met name buiten het campingterrein.

Het is vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongewenst om de weidelandjes te beplanten. Binnenduinrandgebieden zijn meestal rijk van structuur. De afwisselende schakering van weidelandjes, houtopstanden en (vooral) agrarische en/of recreatieve bebouwing is kenmerkend. Het visueel contact met het (open) achterland is een belangrijk landschappelijk kenmerk evenals de erfbeplantingen van de tuinen.

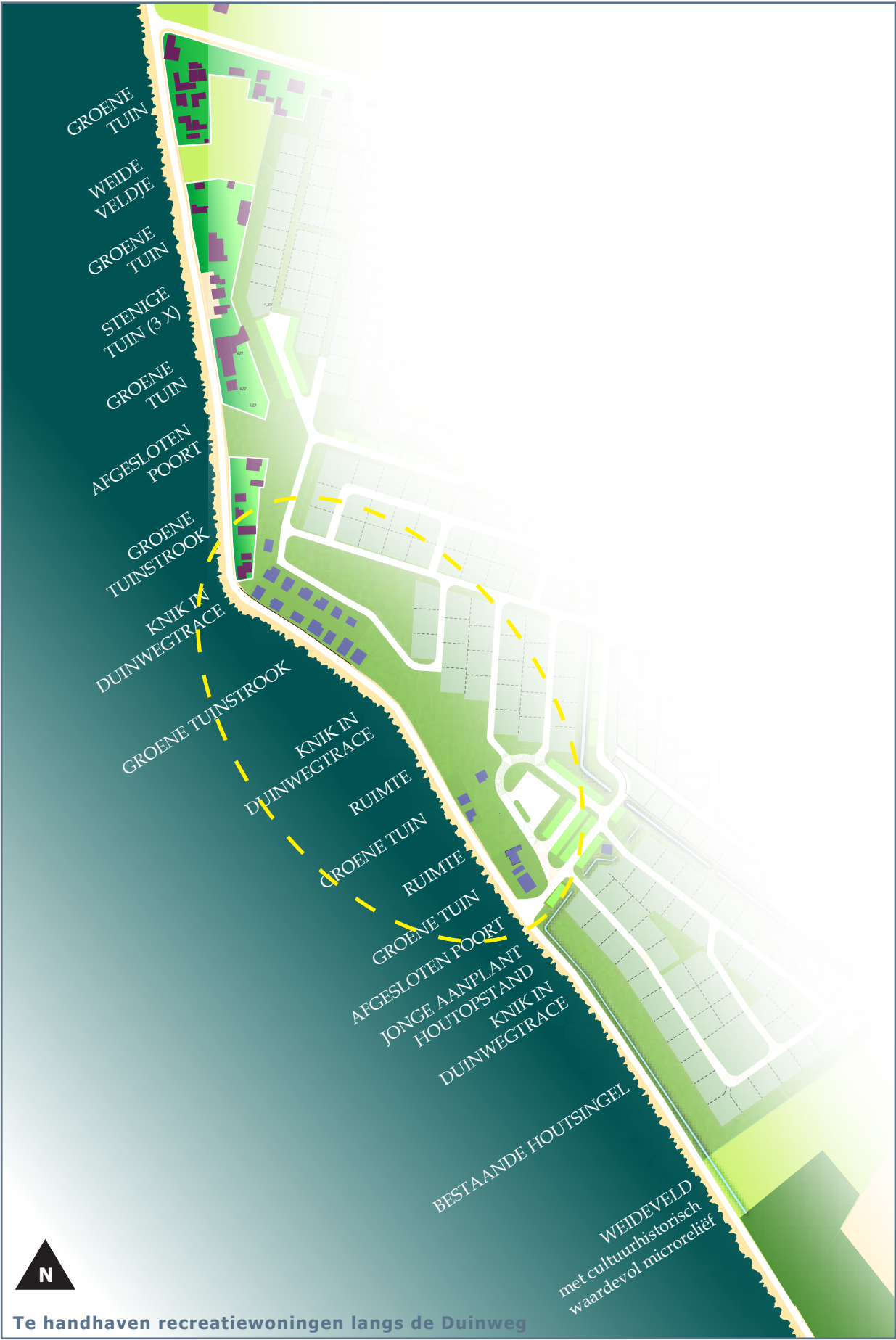
De zuidzijde van de Duinweg is samengesteld uit een weidelandje van cultuurhistorische waarde, kleine tuinen rond recreatiewoningen, woningen op ruimere kavels en de afschermdende beplanting rond het campingterrein. De (recreatie) woningen aan de campingrand zijn niet beeldbepalend. Dit komt door de royale groene setting waarin zij 'verborgen' liggen.

De gebouwkwaliteit in de campingrand is geïnventariseerd. De 17 recreatiewoningen en de beheerderswoning die goed van kwaliteit zijn blijven staan. Een groot aantal eenheden wordt gesloopt (38 st) en niet meer teruggebouwd.

Ter hoogte van de campingrand vormt de Duinweg een 'groene tunnel'. De binnenduinrand aan de Duinweg bestaat namelijk aan de westkant uit een aaneengesloten, dichte struweelbegroeiing. De oostzijde van de Duinweg is zeer divers van samenstelling. Ontwikkeling van dichte beplanting langs de Duinweg ligt niet voor de hand.

Het smalle wegprofiel van de Duinweg is niet geschikt voor een hoge verkeersbelasting. De Duinweg is vooral geschikt om als wandel,- en fietsroute te gebruiken en zou alleen gebruikt moeten worden door bestemmingsverkeer.

Knikken en bogen Duinweg-tracé



Te handhaven recreatiewoningen langs de Duinweg

1. Bos



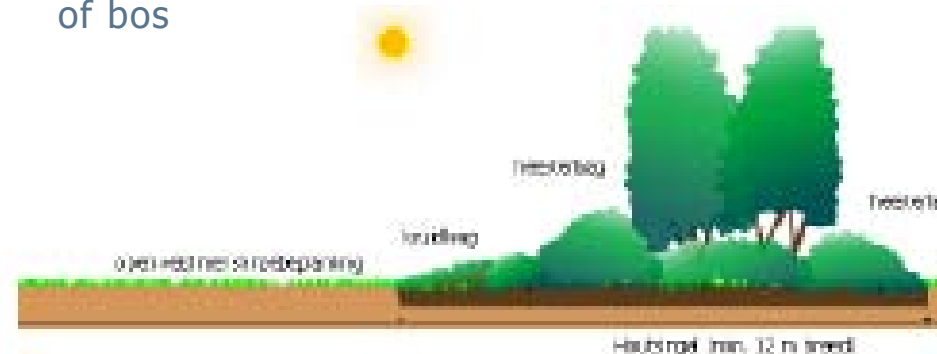
2. Houtsingel



3. Boomweide



4. Stinzeveld langs houtsingel of bos



Sortimentskeuze beplanting houtopstanden: Potentiëel Natuurlijke Vegetatie, Natuurlijke bosgemeenschappen op: lichte zavel, Mn 15A, gwt VI

PNV 22 Elzenrijk Essen - Iepenbos

Doeltype: eikenbos, essenbos, elzenbos, eiken-essenbos, essen-elzenbos

Plantverband: 2 x 2, rand idem

Groeiplaats: voedselrijke, niet-venige zee- en rivierkleigrond binnen grondwaterinvloed, maar niet te nat

Bomen: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik
Struiken: eenstijlige meidoorn, hazelaar, vogelkers en kornoelje
Rand: idem en gelderse Roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts en sleedoorn
Opslag: dauwbraam, albes, zwarte bes en framboos

PNV 21 Droog essen - Iepenbos

Doeltype: eikenbos, essenbos, beukenbos, esdoornbos, eiken-essenbos, eiken-beukenbos, beuken-essenbos, beuken-esdoornbos, esdoorn-essenbos

Plantverband: 2 x 2, rand idem

Groeiplaats: voedselrijke zee- en jonge rivierkleigrond en zavelgrond zonder directe grondwaterinvloed

Bomen: es, zoete kers, esdoorn, zomereik, zomerlinde, schietwilg, kraakwilg, beuk, haagbeuk, zwarte els, zwarte populier

Struiken: veldesdoorn, hazelaar, eenstijlige meidoorn en vogelkers

Rand: idem en gelderse roos, kornoelje, tweestijlige meidoorn, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en wegedoorn

Opslag: klimop, kamperfoelie, kruisbes, aalbes, sneeuwbes, dauwbraam en bosrank

(bron:aanleg van gemengde loofhoutbeplantingen met inheemse soorten - K. Jager - A. Oosterbaan, Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, Wageningen - Schuyt en co. 1994)

Ecologische aspecten zône Duinweg

Ook vanuit ecologisch oogpunt ligt het beplanten van de oostzijde van de Duinweg niet voor de hand. De dichte duinstruweelrand in het Voornes Duin biedt een goede plaats voor reeën om zich in te verschuilen. Vanuit de habitat-reeks van reewild gezien is het ongewenst om de ruimtelijke structuur in de binnenduintrand ook aan de campingzijde te verdichten. (grasvelden worden door reewild als fourageergebied gebruikt.)

Het is van belang om de rust langs de Duinweg te behouden. Toename van gemotoriseerd verkeer geeft geluidsoverlast en gebruiksdruk wat hier ongewenst is. Kavelontsluitingen moeten vanuit dat oogpunt zo min mogelijk aan de Duinwegzijde gelegd worden. De entree van de camping is bijvoorbeeld reeds vanaf de Duinweg naar de Voorweg geplaatst. Een tweede poort van de camping aan de Duinweg is inmiddels ook gesloten.

3.1.1 Algemene ontwerputgangspunten landschappelijke inpassing zône Duinweg

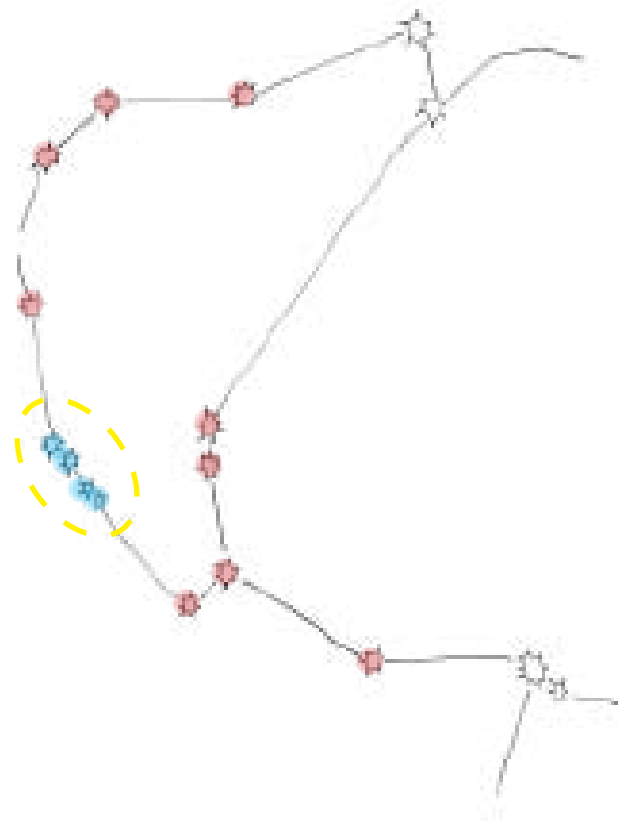
Voor het gebied langs de Duinweg zijn drie studiemodellen gemaakt. De modellen geven een beeld van de ruimtelijke consequenties bij verschillende vertaling van de uitgangspunten. Alledrie voldoen zij aan de hieronder genoemde uitgangspunten:

- Het ruimtelijk versterken van het contrast tussen duin,- en poldergebied vanuit de Duinweg gezien. Belangrijke ingreep is om de westelijke rand van de camping in open te werken met open velden of door transparante beplantingstypologieën te gebruiken, zoals boomweiden.

- Vanuit natuur en ecologie is het interessant om te streven naar soortenrijkdom en gradiëntrijkere situaties. Dit kan bijvoorbeeld door oevers van waterpartijen natuurvriendelijk te profileren en/of de structuurrijkdom van houtsingels te vergroten. Hiermee worden voorwaarden geschept om plaatselijk de soortenrijkdom te verhogen. Langs de Duinweg is het echter ongewenst om sloten te verbreden. De stabiliteit van de duinvoet wordt hiermee mogelijk aangetast.

- Ingrepen langs de Duinweg mogen niet leiden tot verstoring van de rust.

- De beplanting in de groenzone langs de Duinweg bestaat uit een afwisselende samenstelling van beplantingstypologieën die samen een structuurrijk geheel vormen. Per model zijn er verschillende mogelijkheden geschetst. Nieuwe houtopstanden worden samengesteld uit de vegetatie die gebiedsspecifiek is en hier van nature thuishoort. (Potentieel Natuurlijke Vegetatie)

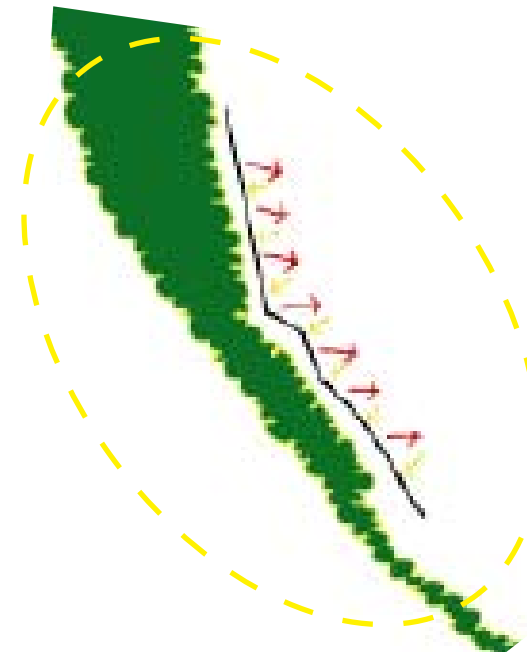


1 - Lijnvoering oude landschapslijn (Duinweg) versterken - Wordt gekenmerkt door subtiële knikken, hoekverdraaiingen, flauwe en scherpe bochten. Langs de rand van Camping de Quack verandert de Duinweg drie maal van richting op korte afstand: ruimtelijke beleving van deze richtingsveranderingen versterken

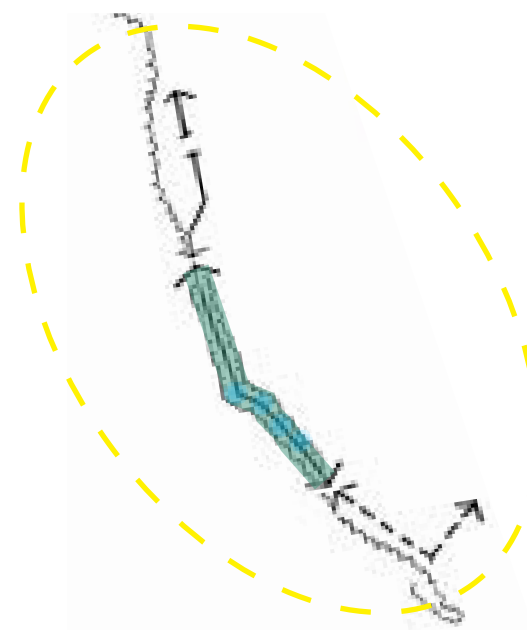
- De groene setting langs de Duinweg is samengesteld uit open veldjes met dichte houtopstanden op de achtergrond en stroken met groene tuinen rond (recreatie) woningen. Deze kan landschappelijk versterkt worden.

- Recreatiebebouwing in de randzône die in slechte staat is wordt gesaneerd. Hierdoor kunnen doorzichten/plekken ontstaan waar het contact met het achterland, vanaf de Duinweg gezien, weer hersteld kan worden. De ruimtelijke variatie en de belevingswaarde van de Duinweg wordt hierdoor sterker.

- Geen nieuwe permanente bebouwing toevoegen in de randzône van de camping.



2 - Landschapsbeleving versterken - contrast tussen de Duinrand (massief struweel) en polder-rand (gevariëerd en mozaïekachtig samengesteld) vergroten



3 - Beleving binnenduintrand - Langs campingterrein de Duinweg een 'groene tunnel': waar mogelijk ruimtelijk openwerken

3.1.2 Ruimtelijk voorkeursmodel zône Duinweg: "Stinzevelden"

De drie modellen zijn: "Bomenband", "Stinzevelden" en "Diepe doorzichten". Ze zijn als ruimtelijke studie bedoeld en gaan uit van een landschappelijke versterking van de binnenduintrand. Het voorkeursmodel bevat de ontwerpuitgangspunten en randvoorwaarden die het meest aanspreken en de input van de projectgroepleden bevat. De modellen zijn in de projectgroep behandeld. Het model "Stinzevelden", verdient de voorkeur waarbij in de nadere uitwerking een combinatie wordt gemaakt met het aspect bloemrijk grasland uit het model "Diepe Doorzichten" en de toevoeging van een wandelpad. Voor het bepalen van het voorkeursmodel zijn door de projectgroep de volgende overwegingen geformuleerd:

- Het model waar stinzebeplanting wordt toegepast past goed in het binnenduintrandgebied. Deze komen voor bij de terreinen van de landgoedcomplexen op Voorne.

- Natuurmonumenten staat open voor landschappelijke versterking van het "Stinzemodel". Door het ruimtelijk openwerken van de struweelrand langs de Duinweg in het Voornes Duin wordt de landschappelijke beleving van de Duinweg sterker. Hierdoor kan een interessante begroeiing ontstaan omdat hier de overgang van zand naar klei ligt.

- Vanuit de beleving gezien zijn bloemrijke graslanden net zo interessant als de stinzebeplanting. Een combinatie kan de belevingswaarde sterker maken.

- Door in een wandelpad te voorzien wordt deze zone aantrekkelijk voor de campinggasten en zijn ze voor een korte wandeling niet uitsluitend aangewezen op de Duinweg. Hierdoor ontstaat op de Duinweg meer rust.

- Met stinzebeplanting in de randzones ontstaat grote ruimtelijke variatie vanaf de Duinweg gezien.

3.1.3 Overzicht modellenstudie zône Duinweg

Ruimtelijk model "Stinzebeplanting" (voorkeursmodel)

Ontwerpuitsgangspunten en kenmerken:

- Open veldjes, ruimtelijk gericht op de Duinweg met stinzebeplanting in de randen van de houtopstanden.

- De bogen en knikken van de Duinweg langs het campingterrein ruimtelijk versterken door aan deze zijde in open, groene ruimte te voorzien. Dit contrast eerd met de daar tegenoverliggende dichte duinstruweelrand.

- De oostelijke rand van het campingterrein langs de Duinweg bestaat in dit model uit een afwisselende samenstelling van dichte houtsingels, hagen en open veldjes.

- Inheemse stinzebeplanting is aantrekkelijk door haar belevingswaarde.



Open veld omzoomd door houtsingels

Beeld van stinzebeplanting

Voorkeursmodel Duinweg: "Stinzevelden"



Referentiebeeld structuurrijke houtopstanden



Referentiebeeld transparante boomweide

Ruimtelijk model "Bomenband"

Ontwerputgangspunten en kenmerken:

- De bogen en knikken van de Duinweg langs het campingterrein begeleiden met boombeplanting.
- De oostelijke rand van het campingterrein langs de Duinweg is samengesteld uit een band van opgaande boombeplanting die afwisselend transparant (in de bogen en knikken) en gesloten is ter hoogte van de houtsingels en hagen.
- Doorzicht in oostelijke richting creëren vanaf de Duinweg met transparante boomweiden.
- Doorzicht is mogelijk door een onderbegroeiing van gras onder de boomkronen.

Ruimtelijk model "Diepe doorzichten"

Ontwerputgangspunten en kenmerken:

- Twee doorzichten realiseren aan de campingrand (vanaf de Duinweg gezien).
- De bogen en knikken van de Duinweg langs het campingterrein ruimtelijk versterken met zowel boombeplanting en open veld aan de campingzijde.
- De oostelijke rand van het campingterrein langs de Duinweg bestaat in dit model uit een afwisselende samenstelling van dichte houtsingels, hagen, boomweide en open veld.



Model Duinweg: "Bomenband"



Model Duinweg: "Diepe doorzichten"



3.2 Project Duinhoek

Op de kavel aan de noordzijde van het campingterrein langs de Voorweg en de Parkweg wordt project Duinhoek gerealiseerd. De Parkweg is de huidige entree tot de camping en Citta Romana en behoudt deze functie. Hier worden de slechtwee voorzieningen gerealiseerd: een Health en wellness- complex en voorzieningen die functioneren voor zowel de gasten van de Camping en van Citta Romana, het naastgelegen terrein met recreatiewoningen.

Landschappelijke kenmerken Duinhoek

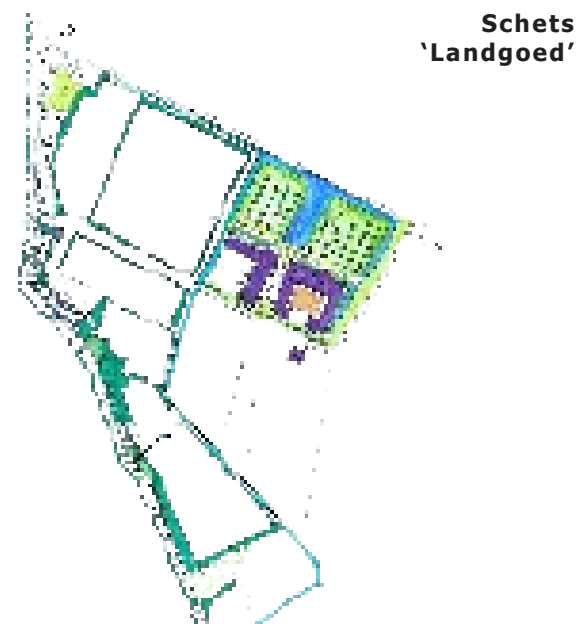
Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van de omgeving ten zuiden van de kavel is dat hierin de oorspronkelijke cultuurhistorische polderverkaveling de basis is van de gebiedsindeling. Het wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid. Ruimtelijk is zij 'kamerachtig' van karakter door dichte houtsingels langs de kavelranden. Het mozaïekachtig kavelpatroon heeft haar oorsprong in de cultuurhistorische polderverkaveling.

Het beeld van Hellevoetsluis, 'stad in het groene landschap' is als automobilist beleefbaar als men over de N57/ N497 de stad benadert. Ontwikkelingen op het Land van 't Mannetje kunnen een beeldbepalende bijdrage leveren aan een markante stadsentree.

Ecologische aspecten Duinhoek

De bodem van de kavel van project Duinhoek bestaat uit lichte klei, met grondwatertrap VI. Houtopstanden die hier van nature groeien horen bij het type Elzenrijk Essen – Iepenbos.

De huidige ecologische en botanische waarde van het Land van 't Mannetje is niet bijzonder of kenmerkend. De begroeiing is samengesteld uit algemene soorten en bestaat uit (productie)grasland, door mest beïnvloedt. Waar mogelijk worden in het ontwerp voor project Duinhoek gradiëntrijke situaties in het maaiveld ontwerp opgenomen.



3.2.1 Algemene ontwerpuitgangspunten landschappelijke inpassing project Duinhoek

Hieronder is beschreven welke aspecten en uitgangspunten tot een goede landschappelijke inpassing van project Duinhoek moeten leiden.

- Het kavelontwerp, zowel gebouw als buitenruimte) gebiedsspecifiek voor de gegeven situatie maken. Op kavellijnen, beplantingen, water en wegen in de directe omgeving wordt waar mogelijk in het ontwerp gereageerd.

- Natuurvriendelijke oeverprofilering vindt plaats langs minimaal 50% van het benodigde oppervlaktewater.

Een ruimtelijk concept laat zich het beste overbrengen met visuele beelden en toelichtende schetsen. Op de volgende twee pagina's zijn een aantal uitgangspunten die tijdens de modellenstudie in beeld gebracht in handschetsen weergegeven.

1a,b - Kaveldiepte

Het kavelontwerp is zodanig samengesteld dat vanaf de Voorwegzijde de totale kaveldiepte ervaarbaar is.

2 - Gepaste afstand

Open, onbebouwde ruimte om afstand te creëren naar de Voorweg en Parkweg. Daarom is het te realiseren wateroppervlak en bijbehorende oevers aan de noordzijde van de kavel geprojecteerd waardoor een ruimtelijk, open gebied aan de Voorweg ontstaat.

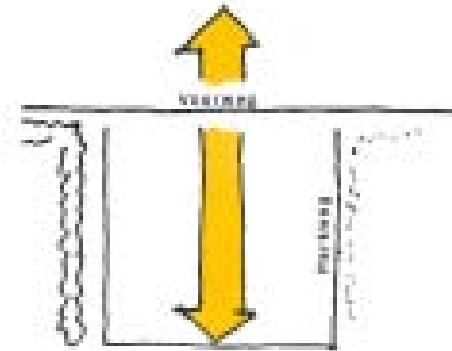
1 - Watergang aan westzijde Land van 't Mannetje



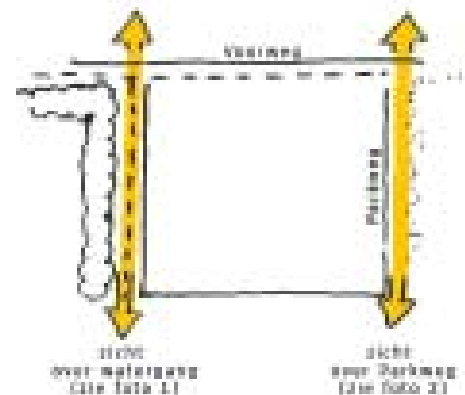
2 - Parkweg, oostzijde Land van 't Mannetje



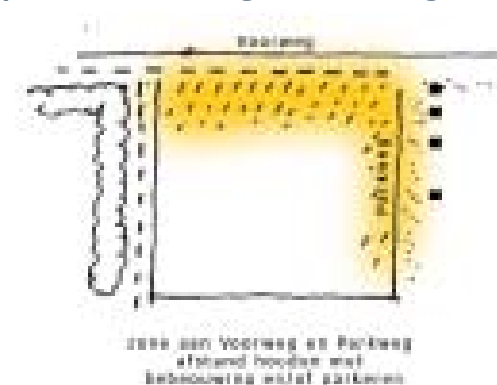
1a Kaveldiepte ruimtelijk ervaarbaar - centraal over de kavel



1b Kaveldiepte ruimtelijk ervaarbaar - kavelranden



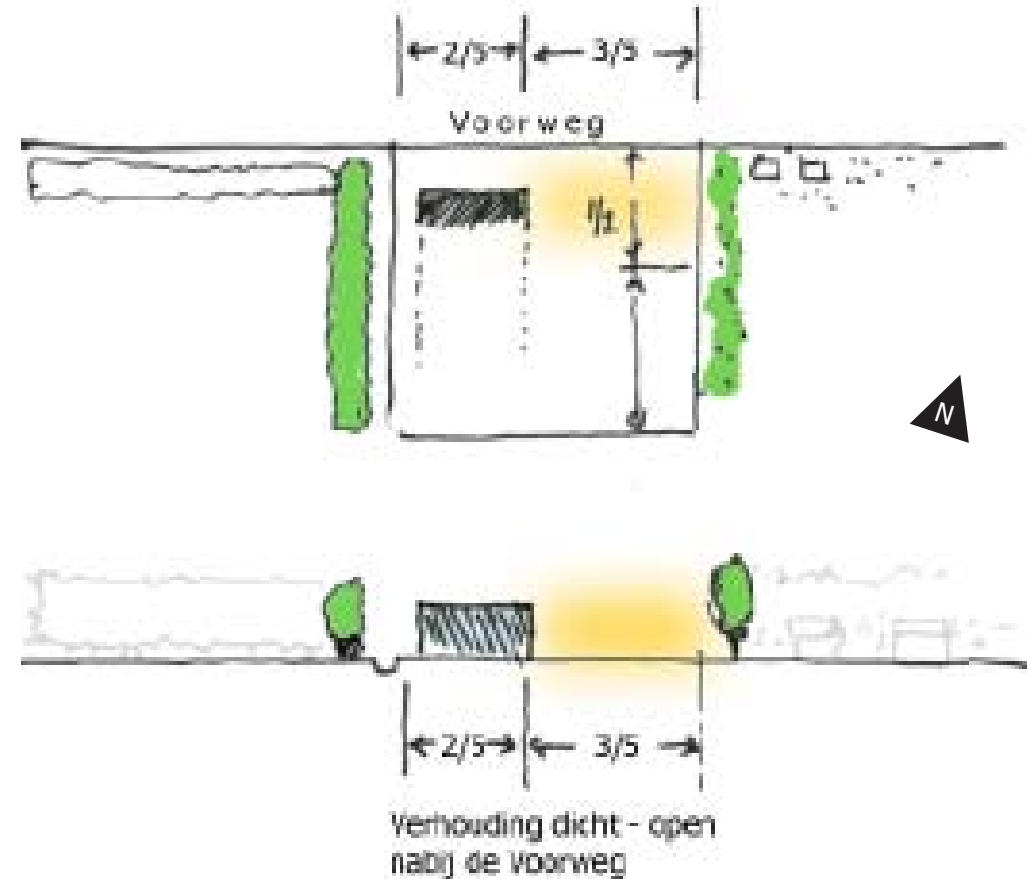
2 Gepaste afstand langs de Voorweg en Parkweg



Kavel project Duinhoek (Land van 't Mannetje)



3a Verhouding gebouwde massa : open ruimte/groen = 2:3
- Principe plattegrond en principedoorsnede



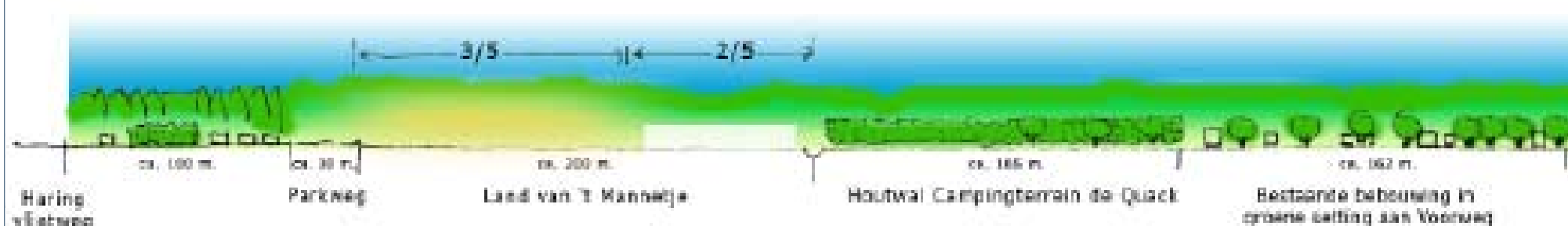
3a-b Verhouding bouwmasa & ruimte/groen
Aan de Voorweg zijde presenteert het Land van 't Mannetje zich met een verhouding van maximaal 2/5 deel bebouwde massa en minimaal 3/5 deel onbebouwde/groene massa.

4a-c Parkeren in een groene setting
Parkeerterrein wordt aan de Voorweg en Parkweg-zijde in een groene setting geplaatst (hagen of bomen). Auto's, grote stenige vlakken en forse bouwvolumes direct aan deze wegen zorgvuldig inpassen om nog voldoende ruimte te kunnen ervaren.

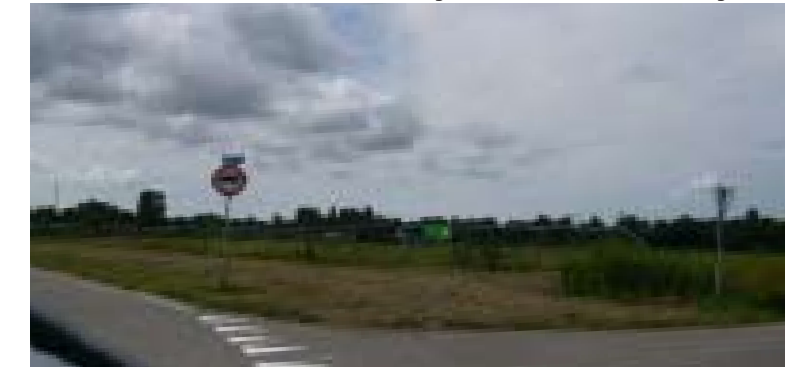
5a-b Massa vormt een harmonieus geheel met het groene achtergronddecor
Gebouwde en groene massa op het Land van 't Mannetje moeten zich harmonieus voegen in het gevarieerde groene decor dat aan de zuidzijde van de Voorweg aanwezig is. De hoofdmasa van de voorzieningen is twee lagen, maximaal 10 meter hoog. Dit formaat gebouwmasa is in evenwicht met de boombeplanting op en rond de kavel. Gebouwaccenten zijn niet hoger dan het achtergronddecor van het duinstruweel van ca. 23 m hoog.

6a-b Hoofdmasa bebouwing vormt een samengesteld geheel (geen monoliet)
De gebouwde hoofdmasa's moeten passen in de maat schaal van de omgeving. Dit mogelijk door bijvoorbeeld uit te gaan van samengestelde composities en gedifferentieerde/plastische gevelbeeld te creëren.

3c Verhouding gebouwde massa : open ruimte/groen = 2:3
- Aanzicht vanaf noordzijde

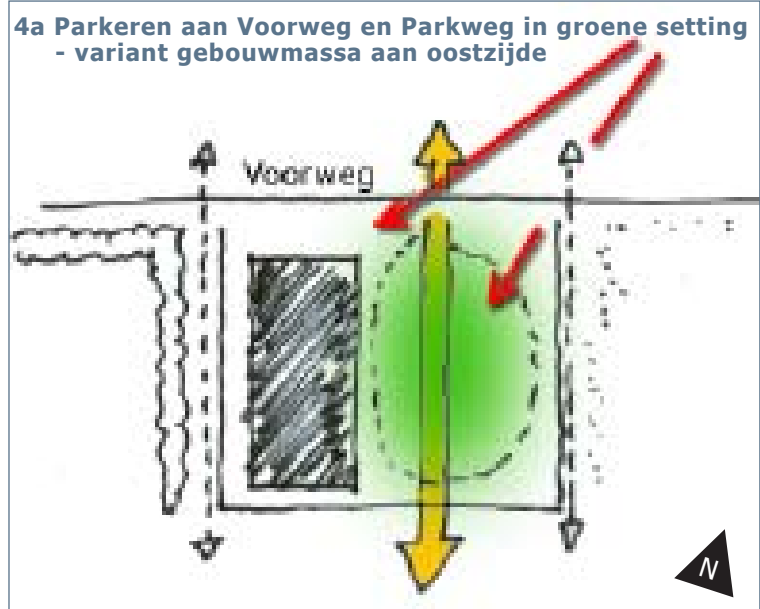


2 Aanzicht Land van 't Mannetje vanaf noord-oostzijde

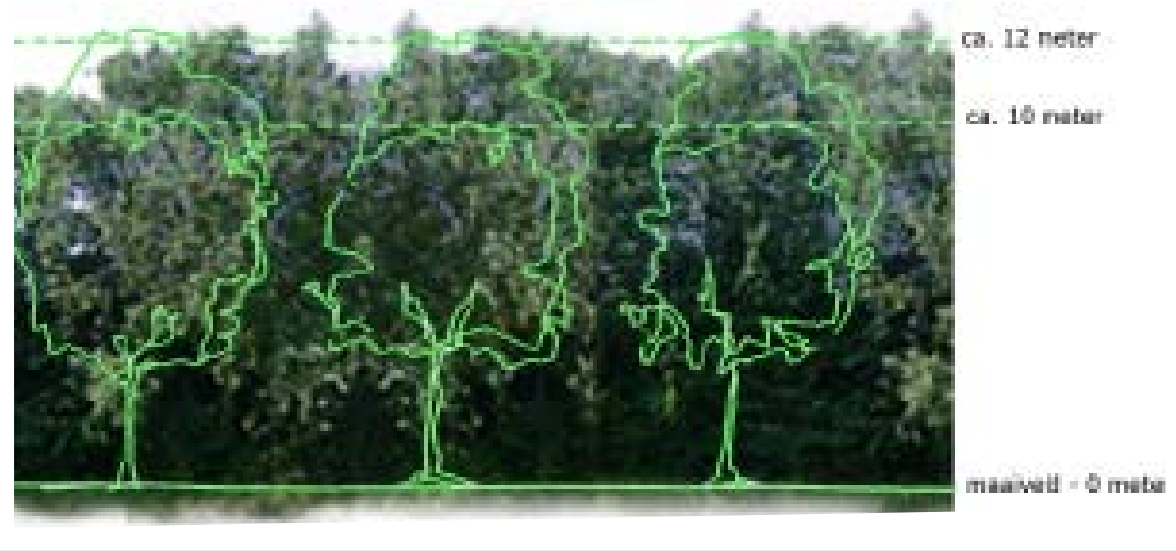


1 Aanzicht vanaf noordoostzijde





5a Harmonieuze wisselwerking boombeplanting en gebouwhoogte
- Gemiddelde huidige hoogte houtsingels = Max. hoogte hoofdmassa bebouwing
- Maximale hoogte hoofdmassa bebouwing is 10 meter/twee bouwlagen



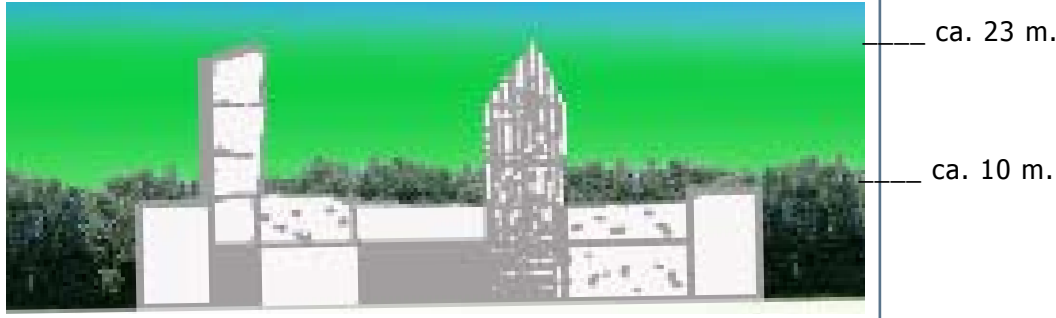
5b Harmonieuze wisselwerking boombeplanting en gebouwhoogte
- Gemiddelde huidige hoogte duinstrook = Maximale hoogte gebouwaccenten
- Maximale hoogte gebouwaccenten is 23 meter



6a Hoofdmassa is een samengestelde compositie (geen monoliet)



6b Hoofdmassa is een samengestelde compositie (geen monoliet)



Waterfront
zuidzijde begroeid met oeverbeplanting
ter afscherming parkeerveld vanaf de Voorweg

Looproute langs Groene vizier

Parkeren onder bomendak

Eerste bouwvolume met groene binnenruimte

Entreeroute

Parkeren onder bomendak

Tweede bouwvolume rondom entreeplein
Camping de Quack



3.2.2 Ruimtelijk voorkeursmodel project Duinhoek: "Hoven"

Er zijn drie studiemodellen voor project Duinhoek. Deze voldoen aan de algemene uitgangspunten en geven een beeld van de ruimtelijke consequenties bij verschillende vertalingen van deze uitgangspunten.

De drie modellen zijn: Landgoed, Bastion en Hoven. Ze zijn als ruimtelijke studie bedoeld en gaan uit van een harmonieuze positionering van project Duinhoek in haar omgeving. Het voorkeursmodel bevat de ontwerputgangspunten en randvoorwaarden die het meest aanspreken en de input van de projectgroepleden bevat. Voor dit voorkeursmodel is vervolgens een verdiepingsslag gedaan (zie hoofdstuk 5) waarbij programmatische aspecten geconcretiseerd zijn.

Het model Hoven, verdient de voorkeur. De volgende overwegingen zijn daarbij genoemd:

- In dit model is er het minste sprake van wandvorming doordat dit model bestaat uit twee solitaire bouwvlakken.
- Dit model toont ruimtelijk zowel ingetogenheid als grootsheid vanaf de Voorweg en N297 gezien.
- Door de plaatsing en het formaat van de bouwvlakken wordt de intimiteit en het groene karakter gerespecteerd van de kampeervelden die grenzen aan de kavel.
- Met dit model kan op het eerste gezicht minder goed 'een monumentaal gebaar' gemaakt worden in vergelijking met het model "Bastion". Het is bij het Hovenmodel wel goed mogelijk om hier uitdrukking aan te geven bij de architectonische uitwerking.
- Het realiseren van het functionele programma op de beschikbare ruimte is voor dit model het beste haalbaar omdat de twee geformuleerde doelgroepthema's, Health & wellnesscomplex en het complex met hotel en campingvoorzieningen, goed vertaalbaar zijn in twee gebouwthema's.
- De maat van de open ruimte en de bouwvlakken is kleinschaliger in dit model. De twee andere modellen ogen door het forse bouwvlak grootschalig en minder vriendelijk.
- Dit model sluit prima aan bij de ruimtelijke opbouw van het 'kamerachtig' karakter (door de houtopstanden langs de kampeervelden) van het campingterrein.

3.2.3 Overzicht modellenstudie project Duinhoek

Ruimtelijk model "Hoven" (voorkeursmodel)

Ontwerputgangspunten en kenmerken:

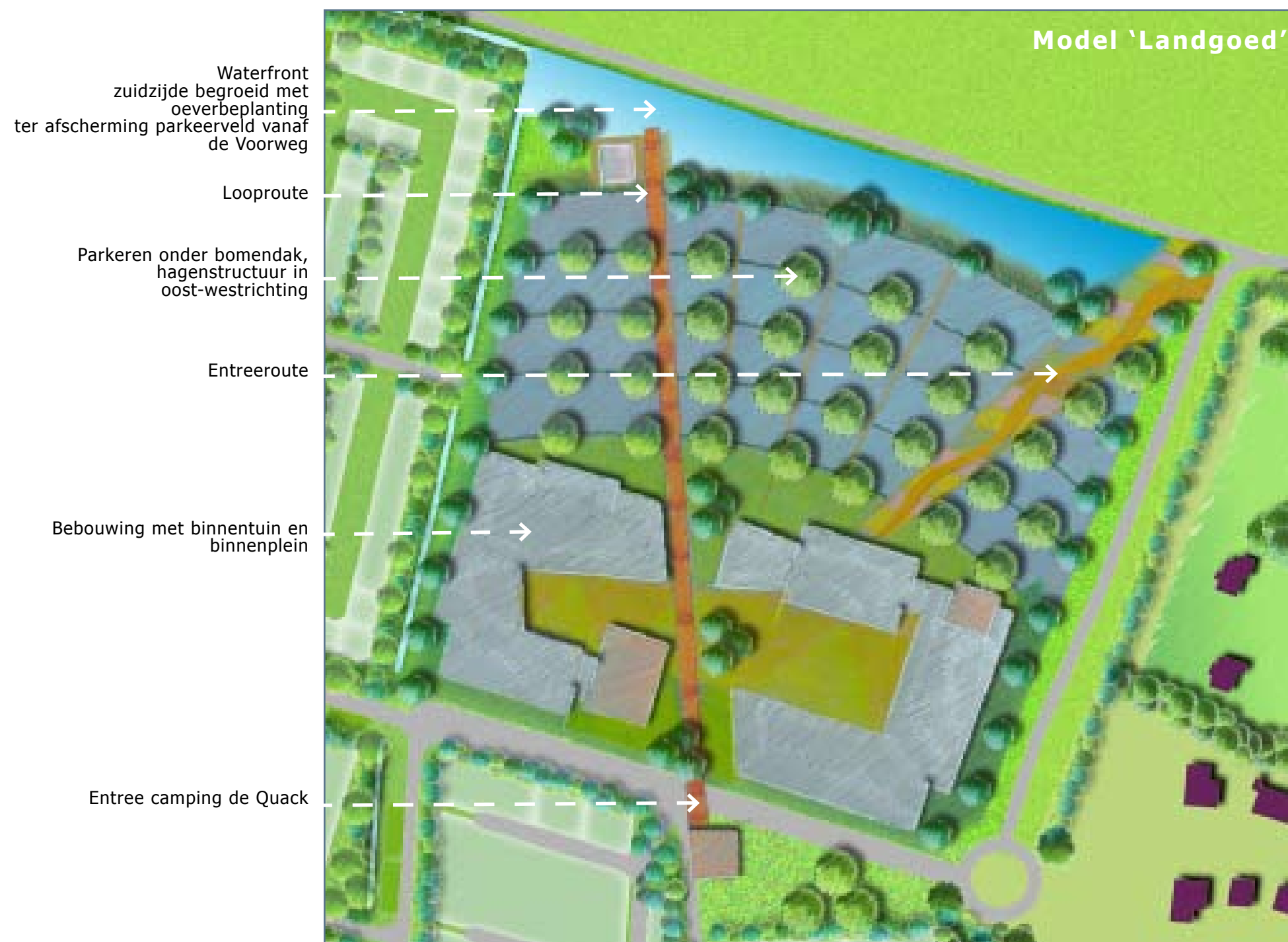
- De kavel in vier delen dat leidt tot twee ruimtes en twee hoofdmassa's waardoor een menselijke maat en schaal ontstaat.
- Deikbaarheid van de kaveldiepte mogelijk maken vanaf de Voorweg zowel centraal over de kavel via het Groene vizier als diagonaal over de kavel (vanaf hoek Voorweg- Parkweg).
- De parkeerhoven compacter opzetten en een groen vizier creëren waardoor een ruimtelijke wisselwerking met, en uitzicht ontstaat op het landschap van het gebied Voorweg noord.
- De waterpartij benutten om afstand te creëren met zowel de Voorweg als een deel van de Parkweg.
- De lengte van de natuurvriendelijke oever is in dit model het langste.

Voorweg, noordzijde Land van 't Mannetje



Land van 't Mannetje - kavel project Duinhoek vanaf zuidwestzijde





Ruimtelijk model " Landgoed "

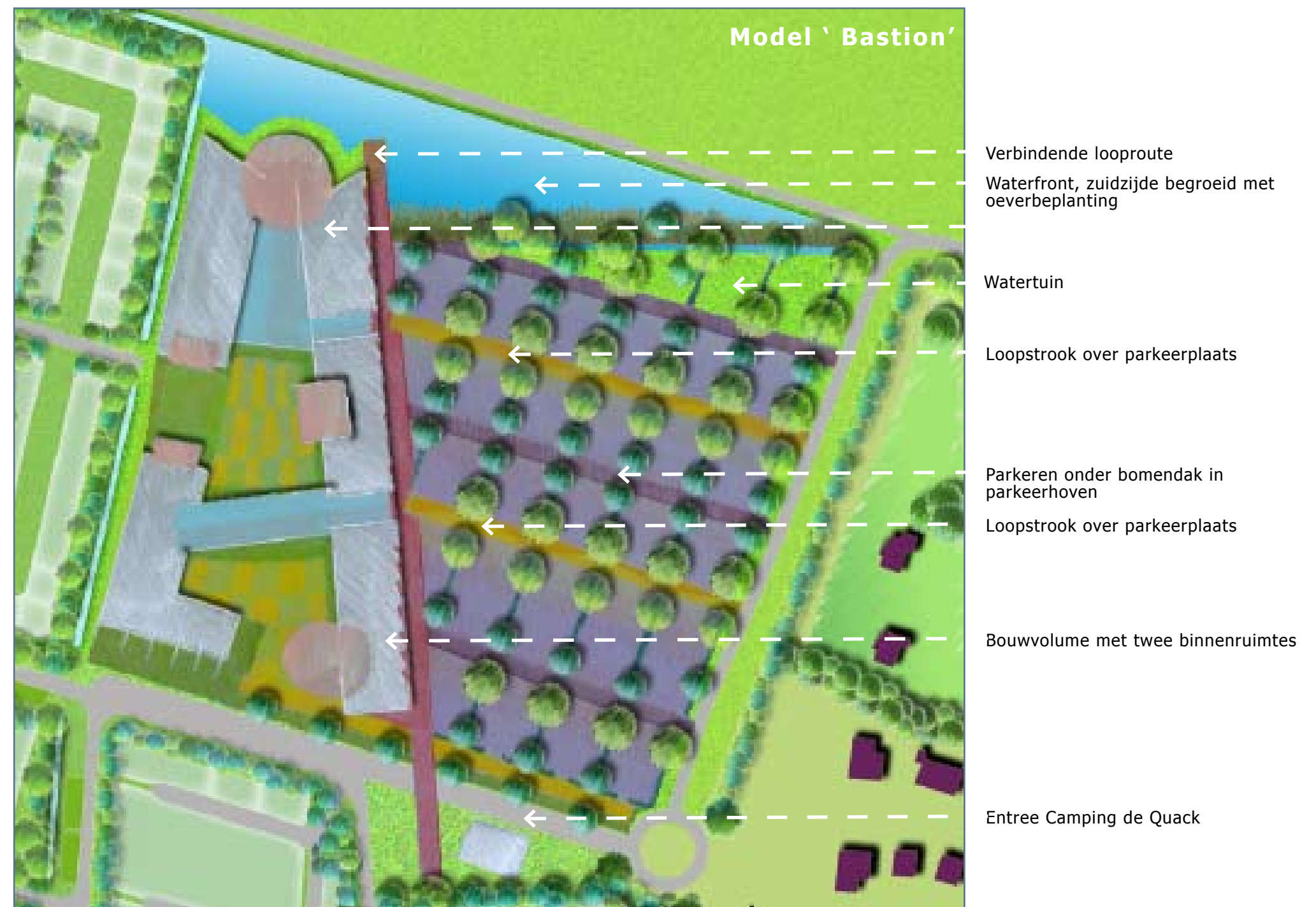
Ontwerputgangspunten en kenmerken:

- De kavel in twee delen: een onbebouwde ruimte aan de noordzijde en een bebouwd volume aan de zuidzijde.
- De ervarbaarheid van de kaveldiepte mogelijk maken, centraal op de kavel, door een doorzicht te maken waarbij bouwmassa uit twee delen wordt opgebouwd.
- De enorme maat van het parkeerveld te doorbreken door in een gebogen hoofdstramien van hagen en bomen te voorzien. De ruimte wordt nog eens gedeeld door voetgangersroutes over het parkeerveld. Door deze ruimtelijke opbouw van het parkeerveld ontstaat een prettige maat en schaal.
- Aan de waterpartij is een klein bouwelement geplaatst die als voorpost functioneert. Deze is vanaf de Voorweg goed zichtbaar en zorgt voor een sterkere dieptewerking op de kavel.
- De lengte van de natuurvriendelijke oever is in dit model het kortste.

Ruimtelijk model " Bastion "

Ontwerputgangspunten en kenmerken:

- De kavel in twee delen: een onbebouwde ruimte aan de oostzijde en een gebouwd volume aan de westzijde.
- De ervaarbaarheid van de kaveldiepte is over de gehele onbebouwde ruimte aan de oostzijde mogelijk.
- De enorme maat van het parkeerveld wordt doorbroken door een stramien van hagen, bomen en voetgangers routes te voorzien. De ruimte wordt gedeeld door een voetgangersroute centraal over het parkeerveld te leggen. Door deze ruimtelijke opbouw van het parkeerveld ontstaat een prettige maat en schaal.
- Aan de waterpartij is een groen gebied (watertuin) geplaatst die samen met de waterpartij visueel gezien de 'voortuin' van Duinhoek als entree van het gebied versterkt.
- De lengte van de natuurvriendelijke oever is dit model van gelijk formaat als in het Landgoedmodel. Door de combinatie met de watertuin is de oppervlakte van de natuurvriendelijke oever groter.



Planaspecten

Bij de herinrichting van de gehele randzône langs de Duinweg en het realiseren van slechtweer voorzieningen in project Duinhoek worden o.a. verblijfsvoorzieningen in de vorm van hotelstudio's, campingvoorzieningen en een Health en wellness complex gerealiseerd in project Duinhoek. De camping wordt hiermee aantrekkelijker. De aard van de voorzieningen maakt tevens seizoensverlenging mogelijk. De levensvatbaarheid van Camping de Quack wordt met deze ontwikkeling aanzienlijk verbeterd.

4.1 Aspecten landschappelijke inpassing zône Duinweg

Landschappelijke omgevingskwaliteit Duinweg

Het voorstel voor de randzône Duinweg levert een bijdrage aan zowel de landschappelijke omgevingskwaliteit als de belevingswaarde van het gebied voor zowel campinggasten als weggebruikers langs de Duinweg. De gehele Duinweg vormt de landschappelijke overgang van duingebied naar poldergebied. Uit de landschapsanalyse en landschapsvisie volgt dat het zichtbaar maken/het ruimtelijk contrast versterken, tussen deze twee landschapstypen een bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit en landschapsversterking. Langs de gehele Duinweg is de westzijde (Voornes Duin) beplant met een dichte duinstruweelrand. De polderzijde is ter hoogte van de campingrand relatief monotoon.

In het voorstel wordt uitgegaan van een gevarieerde campingrand met stinzebeplanting, bloemrijke grasvelden en houtopstanden. Landschappelijk gezien wordt hiermee het verschil tussen duin en polder versterkt. Het totaalbeeld van de polderzijde van de Duinweg wordt een aantrekkelijk, gevarieerd geheel met open veld, houtopstanden, cultuurhistorisch waardevol weiland door het aanwezige microreliëf, (vakantie)woningen met groene tuinen. Er wordt gebiedseigen beplanting toegepast en potentiële natuurlijke vegetatie.

Groene setting vakantiewoningen

Om het ontwerpvoorstel voor de landschappelijke inpassing van de zône Duinweg te realiseren worden aan de campingrand 38 van de 55 woningen gesloopt. De 17 recreatiewoningen en de dienstwoning die blijven staan zijn bouwkundig in goede staat. Deze worden niet gesloopt uit het oogpunt van kapitaalvernietiging. De tuinen rondom de (vakantie)woningen op het campingterrein presenteren zich naar de Duinweg met haagbeplanting. Door het handhaven van deze groene erfscheidingen voegen de vakantiewoningen zich op een ontspannen en vanzelfsprekende wijze in de groene setting van de Duinweg.

Natuurwaarden zône Duinweg

Van belang is dat ingrepen langs de Duinweg niet mogen leiden tot verstoring van de rust. Dit is van belang voor de natuurontwikkeling in het Voornes Duin. Het smalle wegprofiel is daarnaast niet geschikt voor een hoge verkeersbelasting. Kavelontsluitingen langs de Duinweg moeten vanuit dat oogpunt zo min mogelijk aan de Duinwegzijde gelegd worden. De entree aan de Duinweg van Camping de Quack is reeds vanaf de Duinweg naar de Voorweg verplaatst. Een tweede poort van de camping aan de Duinweg is inmiddels ook gesloten.

Het beplanten van het campingterrein langs de Duinweg zal vooral een camouflerende en afschermende functie hebben. In basis levert aaneengesloten beplanting ecologisch gezien geen significante meerwaarde voor de natuurwaarden van het gebied. Het geheel dichtplanten en het verwijderen van alle bestaande vakantiewoningen in deze rand heeft geen meerwaarde voor de landschappelijke en ecologische waarde van het aanliggende Voornes Duin.

4.2 Aspecten landschappelijke inpassing project Duinhoek

Landschappelijke omgevingskwaliteit project Duinhoek

Er worden een aantal inspanningen gedaan ter verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit van herontwikkeling van Camping de Quack. Landschappelijke aspecten vormen de basis van de ontwerpvoorstellen voor zowel project Duinhoek en de gehele randzone langs de Duinweg, ook onderdeel van de herontwikkeling van het campingterrein.

Consequentie van deze benadering voor project Duinhoek is verlaging van de (voorgenomen) omvang van te realiseren functies. Bij de uitwerking van het kavel- en gebouwontwerp is uitgangspunt dat de aanblik op Duinhoek (vanaf de Haringvlietweg gezien) een harmonieus geheel vormt met groene achtergronddecor dat aan de zuidzijde van de Voorweg aanwezig is. De hoofdopzet en ruimtelijke indeling van de kavel is gebiedsspecifiek door het reageren op kavellijnen, beplantingen, water en wegen in de directe omgeving. Het ontwerp wordt hiermee uniek voor de gegeven situatie.

Natuurwaarden project Duinhoek

Waar mogelijk worden in het ontwerp voor project Duinhoek gradiëntrijke situaties in het maaiveld ontwerp opgenomen. Er wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd langs de gehele zuidzijde van de waterpartij langs de Voorweg en langs de watergang aan de westzijde van de kavel. Hiermee ontstaat een gradiëntrijkere situatie. Deze overgang van nat naar droog biedt een goede basis voor het vergroten van de ecologische waarden van het terrein. Hiermee ontstaat meer dan vierhonderd strekkende meter aan oeverzone die veel gradiëntrijker is dan in de huidige situatie.

Voor project Duinhoek wordt de opgaande beplanting (bomen en heesters) en oeverbeplanting, samengesteld uit soorten die van nature thuishoren bij de groeiomstandigheden die de plek bieden: de potentieel natuurlijke vegetatie. De bodem van de kavel van project Duinhoek bestaat uit lichte klei, met grondwatertrap VI. De bijbehorende houtopstanden horen bij het type Elzenrijk Essen – Iepenbos. Een uitzondering hierop is de beplanting op de parkeerplaatsen en direct rondom de bebouwing. Hier is wat betreft de beplantingskeuze uitgangspunt dat de soorten verharding verdragen. De potentieel natuurlijke vegetatie is hiervoor niet geschikt.

Water

Er wordt minimaal 3600 m² wateroppervlak gerealiseerd in het plan voor Duinhoek. Uitgangspunt is dat er 10% van de kavelgrootte, ca. 3.6 ha, aan open water wordt opgenomen in het maaiveldontwerp.

De bestaande waterpartij aan de Voorwegzijde wordt verbreed om dit wateroppervlak te realiseren. De plasdrasbermen aan de zuidzijde van de waterpartij zijn geen onderdeel van de 3600 m². De watergang aan de westzijde van de kavel wordt tevens verbreed door het aanbrengen van plasdrasbermen aan de oostzijde.

4.3 Conclusies landschappelijke inpassing Camping de Quack

Algemeen doel van de herinrichting is kwaliteitsverbetering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het campingterrein. Inspanningen ter verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit van herontwikkeling van Camping de Quack zijn:

- Landschappelijke aspecten vormen de basis van de ontwerpvoorstellen voor project Duinhoek en de gehele randzone langs de Duinweg. Hiermee is de opgave: de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling van Camping de Quack geconcretiseerd.

- Consequentie van deze benadering voor project Duinhoek is verlaging van de (voorgenomen) omvang van te realiseren functies.

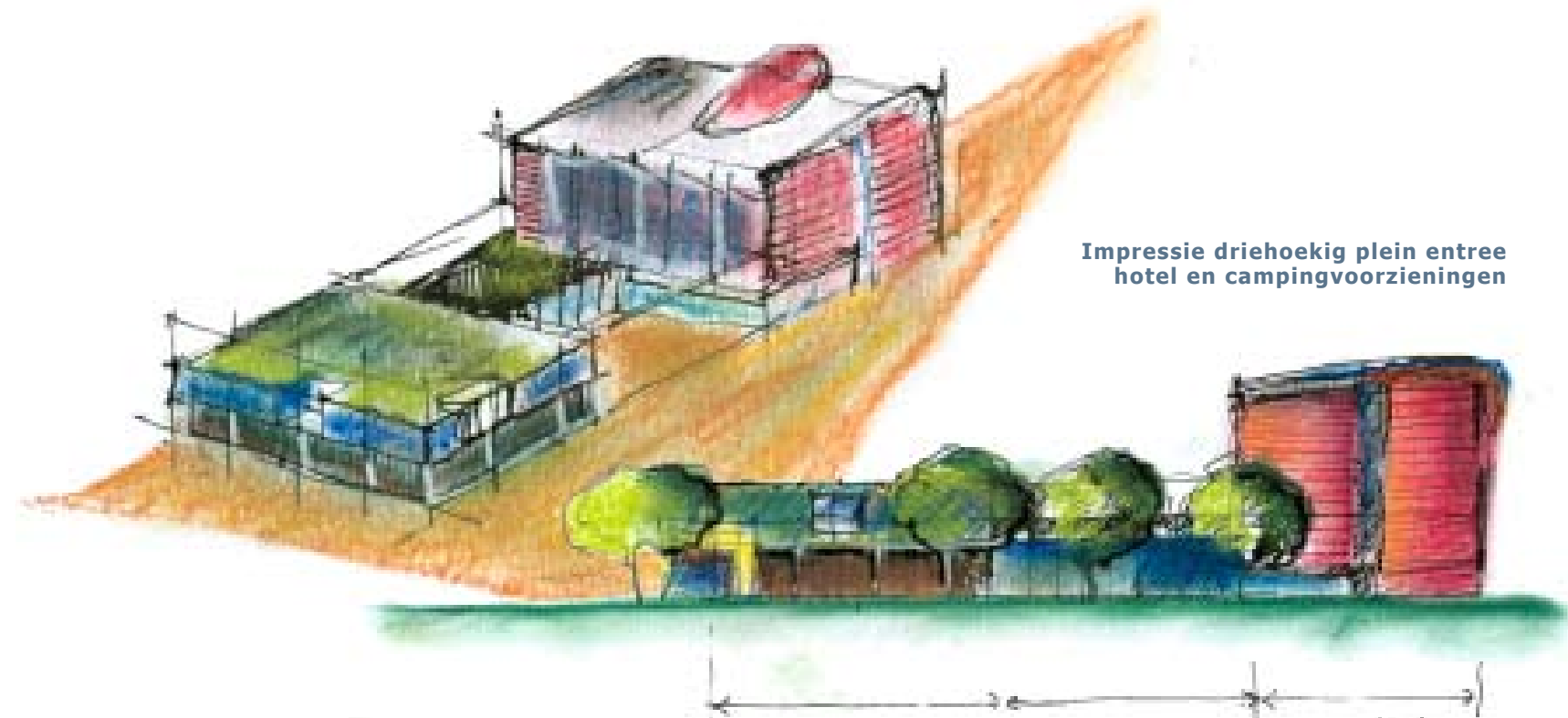
- Het voorstel voor project Duinhoek zal plaatselijk een ecologische meerwaarde voor het gebied opleveren door realisatie van natuurvriendelijke oevers.

- Vanuit natuur en ecologie is het interessant om te streven naar soortenrijkdom en gradiëntrijkere situaties. De oevers van de waterpartij en bestaande watergang op het campingterrein, aan de Voorweg zijde, worden daarom aan de zuidzijde natuurvriendelijk geprofileerd. Hiermee ontstaat meer dan driehonderd strekkende meter aan oeverzone die veel gradiëntrijker is dan in de huidige situatie.

- Om het ontwerpvoorstel voor de Duinweg te realiseren worden aan de campingrand langs de Duinweg ca. 38 vakantiewoningen gesloopt. De 18 woningen die blijven staan hebben zijn bouwkundig nog in goede staat. Deze worden niet gesloopt uit het oogpunt van kapitaalvernietiging. De tuinen rondom deze woningen presenteren zich naar de Duinweg met haagbeplanting. Hierdoor zijn ze onderdeel van de groene setting van de Duinweg.

- Nieuwe beplantingen en houtsingels worden aangeplant met een inheemse soortensamenstelling die bij de grondslag van het gebied horen. (Potentieel Natuurlijke Vegetatie). Door bij aanplant en beheerswijze uit te gaan van het creëren van een structuurrijke opbouw van de beplantingselementen worden voorwaarden geschapt om plaatselijk de soortenrijkdom te verhogen.





Impressie driehoekig plein entree
hotel en campingvoorzieningen



Impressie Groene vizier, waterzijde



Impressie parkeren onder bomendak

5.1 Concept ruimte & gebouw

Landschappelijke en stedenbouwkundige visie

Het gebied van project Duinhoek kan getypeerd worden als entree van het recreatiegebied van zowel Camping de Quack als Citta Romana.

De nieuwe objecten en elementen die met project Duinhoek aan het landschap worden toegevoegd worden ingebed in het groene decor van dichte duinbeplanting en de houtopstanden ten zuiden van de Voorweg.

Bij de benadering van de vesting van Hellevoetsluis vanaf de N57/ N497 kan een ruimtelijk gebaar op Duinhoek worden gemaakt die de betekenis van landmark heeft in het polderlandschap. Men heeft op dit moment direct zicht op de kavel van Duinhoek als men vanaf de N57 de N497 op rijdt. Daarnaast is Duinhoek beeldbepalend voor de entree van Camping de Quack.

Duinen en water zijn in dit gebied 'verborgen' door de dicht begroeide van het Voorne Duin. Op deze plek is een landmark dat 'wijst' naar de zee (Haringvliet) een passend gebaar. Bij de architectonische uitwerking kan hiervoor het accent op de bebouwing met hotelstudio's benut worden.

Het beeld van project Duinhoek moet zich zowel in het huidige landschap voegen als in het toekomstige landschapsbeeld wat in de inrichtingsschets (Bosmozaïek) voor het gebied Voorweg noord is aangegeven. De kavel van Duinhoek zal in die situatie ruimtelijk ingekaderd zijn door opgaande beplanting aan de noordzijde. Duinhoek wordt dan ruimtelijk gezien een groene kamer.

In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een compositie en indeling die zowel in de huidige situatie een harmonieuze wisselwerking aangaat met de omgeving en tegelijkertijd in de toekomstige situatie ruimtelijk gezien goed op zichzelf staat in de context van een groene kamer.

Als de gebiedsontwikkeling Voorweg noord gerealiseerd wordt neemt project Duinhoek een centrale positie in de Quackpolder. Project Duinhoek wordt dan ruimtelijk opgenomen in de landschapsstructuur van 'groene kamers' in het bosmozaïek. Het formaat van de groene kamer waarin project Duinhoek ligt blijft ruimtelijk ervaarbaar door een groen tapijt in noord-zuid richting in het plan op te nemen. Dit Groene vizier legt nu een ruimtelijke relatie met het bestaande open poldergebied dat zich op dit moment aan de noordzijde van project Duinhoek bevindt. Het landmark dat naar de zee wijst is aan het Groene vizier gepositioneerd.



Hoofdelementen Duinhoek

De ruimtelijke hoofdopzet van project Duinhoek wordt bepaald door elementen die de kavelmaat van het Land van 't Mannetje benadrukken en ervan maakbaar maken. De hoofdelementen waaruit het plan is samengesteld zijn hiernaast in toelichtende afbeeldingen aangeduid.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied van project Duinhoek wordt in noord-zuid richting opgedeeld door een groene as, het Groene vizier. De entree-as ligt in oost-west richting met een entreeplein aan de zuid-oost zijde. Langs de Voorweg ligt een royale waterpartij die een ruimtelijke overgang vormt naar de omgeving.

De kavel is verdeeld in vier vlakken. Twee daarvan vormen parkeerhoven. Daartegenover zijn de bebouwingsvlakken gepositioneerd. Het Health en wellness gebouw ligt de west-zijde van de kavel langs het Groene Vizier met een markant accent aan het water. Het gebouw met de voorzieningen voor de camping en het hotel staan op het entreeplein met de kop van het hotel eveneens aan het Groene Vizier.

Beide gebouwen zijn georiënteerd op de hoek Voorweg-Parkweg, de entree van Camping De Quack en Citta Romana waarbij het hotel een bescheiden landmark vormt in een groene setting.

Groene vizier

Met het Groene vizier wordt het tegenoverliggende poldertapijt (ten noorden van de Voorweg) letterlijk en figuurlijk het gebied van project Duinhoek 'binnen gehaald'. Tegelijkertijd biedt het vanuit het hart van het projectgebied een spectaculair zicht over een groen glooiend grassculptuur richting het noorden.

Dit vizier is het groene middengebied dat samen met de centrale entree-as het gehele plangebied structureert. Bebouwing aan het Groene vizier vormt een coherent ensemble.

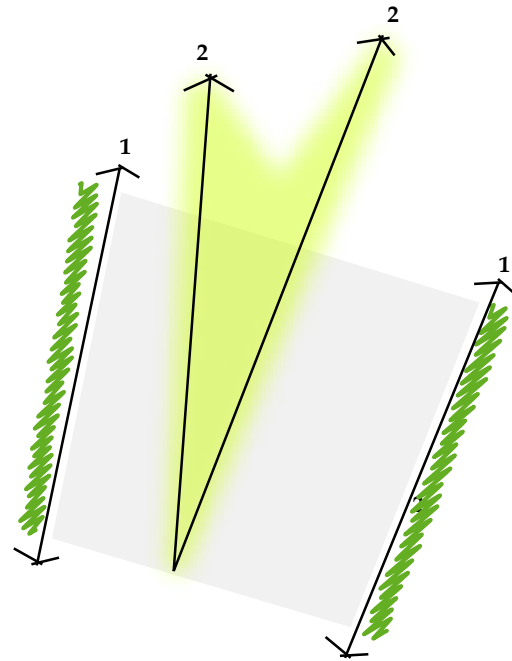
Parkweg

Via de de Parkweg komt men het gebied binnen. De royale groene bermen aan weerszijden van deze weg zorgen samen met de speelse plantwijze van de laanbeplanting voor een parkachtige entree. Aan de westzijde is meteen de parkeerplaats te zien van Duinhoek. Deze is voorzien van een bomendak. De beplanting is in een diagonaal gridpatroon gezet die vanaf de Parkweg gezien zichtlijnen vormen naar de accenten op de bebouwing en doorzicht bieden, diagonaal over de gehele kavel. Het plantpatroon zorgt ervoor dat vanaf de de bestaande recreatiewoningen aan de oostzijde van de Parkweg een aanéengesloten, dak van transparante boomkronen beeldbepalend is.

De entree van Citta Romana ligt aan de oostzijde van de Parkweg. Vlak daarvoor is er een afslag richting de westzijde, naar Camping de Quack en Duinhoek.

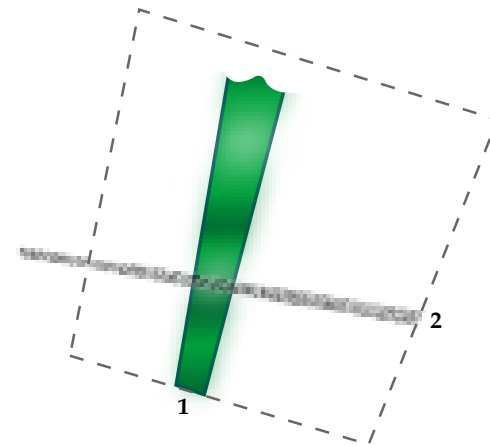
Entree-as

In oost-west richting ligt de centrale entree-as voor Duinhoek en de Camping. De entreeweg is onder een hoek over de kavel gepositioneerd. Men kijkt daardoor bij aankomst 'overhoeks' tegen de bebouwing aan. Ruimtelijk gezien wordt de compositie van de bouwvolumen meteen zichtbaar.



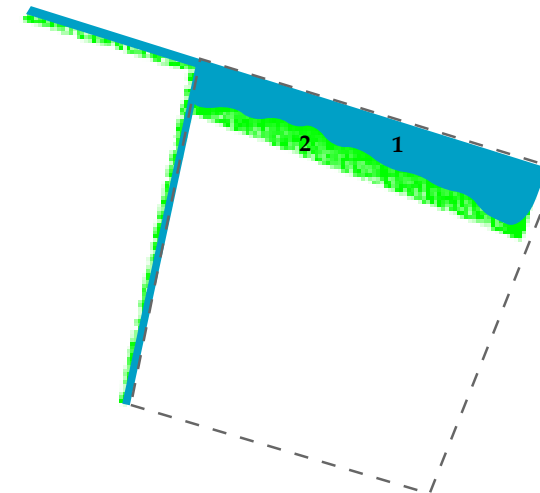
Relatie omgeving:

- 1 Kamer-achtige kavelruimte = aan weerszijden groene flanken
- 2 Groen vizier = zichtrelatie met buitengebied & naar binnen halen poldertapijt



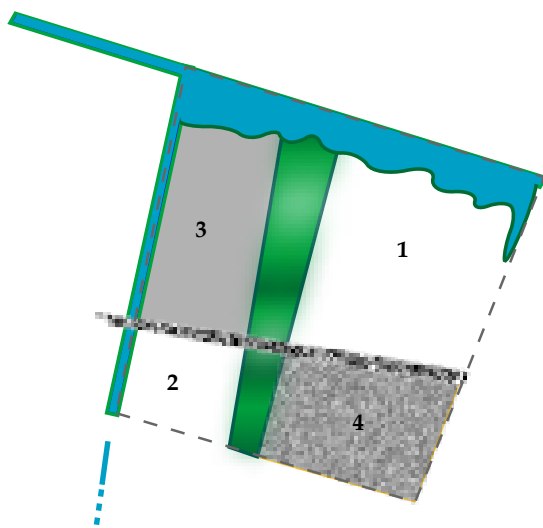
Assenkruis:

- 1 Groen vizier = Golvend groen tapijt
- 2 Centrale as = entree Duinhoek



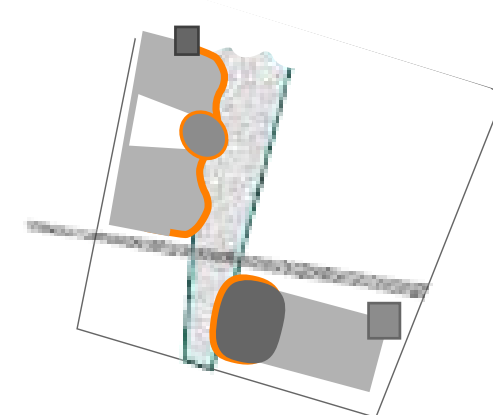
Waterstructuur:

- 1 Waterfront Voorweg
- 2 Natuurvriendelijke profilering oevertalud



Vlakverdeling:

- 1 Parkeerhof aan water
- 2 Besloten parkeerhof
- 3 Bouwvlak aan groen vizier
- 4 Bouwvlak op pleinvloer



Health, Wellness en Hotel:

Samenhangend bebouwings - ensemble aan groene vizier

- 1 Daktuinen Helath & Wellness complex
- 2 Binnentuin Health en Wellness
- 3 Entree Health en Wellness
- 4 Patio entree hotel en receptie camping
- 5 Hotel
- 6 Campingvoorzieningen

Health en Wellness complex

Dit bouwvolume is rondom een besloten groene binnentuin geplaatst. Het bestaat uit een bouwlaag met daarop een daktuin. Primaire accenten op en aan het gebouw geven het bouwblok een verfijning waarmee het een relatie krijgt met de maat en schaal van de bestaande bebouwing aan de Voorweg en Parkweg. De hoofdentree van het complex is één van deze primaire accenten. Secundaire accenten op of aan het gebouw zorgen voor een relatie met de ritmiek en vorm van het Groene vizier. Het glooiende grondlichaam omhult het bouwvolume van het Health & Wellness complex.

Hotel & voorzieningen

Het gebouw is samengesteld uit een 'kop' (hotel) aan het Groene vizier. Daaraan is een smal bouwvolume gekoppeld die de 'hals van de kop' voorstelt met daaronder het 'lichaam'.

Tussen het hotel en het Health & Wellness complex wordt een (ondergrondse) verbinding gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het glooiende maaiveld van het Groene vizier.

Rond het voorzieningengebouw is op of aan het plein ruimte om een buitenspeelvoorziening te creëren, de 'Kidsplayground-buiten'. Deze is in dit plan aan de oostzijde geprojecteerd. Een laag dijk-achtig grondlichaam is als afschermend element naar de Parkweg opgenomen. Dit dijkje functioneert als gebiedsafscheiding. Tegelijkertijd schept dit element een ruimtelijk kader op de schaal van de kinderen en kan als spelaanleiding benut worden (bijvoorbeeld glijbanen tegen de helling plaatsen) of als verblijfsgebied voor kleine dieren (kippen, konijnen, geit enz.) functioneren.

Entreeplein met terras en kidsplayground,

Het pleinvlak aan de zuidzijde van de entree-as is driehoekig. Waar weinig voorzieningen liggen is het plein smal. Het bredere deel ligt aan de oostzijde van de entree-as. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld het terras van de fastfoodvoorziening en/of de buitenspeelvoorzieningen.

Een kleiner, 'patio-achtig' pleinvlak vormt het entree gebied van de receptie voor hotel en camping. Het driehoekige pleinvlak vormt een verhardingstapijt waarop het Hotel & voorzieningengebouw staat.

Parkeerhoven

Tegenover de voorzieningen zijn twee parkeerhoven te vinden. Direct tegenover de entree van hotel en camping is een deel van het grote parkeerveld gereserveerd voor tijdelijk parkeren ten behoeve van de afwikkeling van in/uitchecken voor camping en hotel. Achter het hotel ligt een kleiner parkeerhof. De parkeervelden zijn beide voorzien van een bomendak. Het grotere parkeerveld aan het water ligt iets verdiept ten opzichte van haar directe omgeving. Hierdoor zullen auto's minder beeldbepalend zijn en de boombeplanting meer in het oog springen. Vanaf de noordzijde gezien werkt de oeverbeplanting langs de waterpartij, ruimtelijk gezien, als een groene plint. Het parkeerveld wordt hiermee, vanaf de Voorweg gezien, aan het zicht onttrokken.



5.2 Functionele en programmatische hoofdropzet Duinhoek

De functies zijn gericht op gasten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Binnen deze categorie vallen mede voorzieningen op Camping de Quack die worden geconcentreerd op het gebied van het Land van 't Mannetje.

Het betreft hier onder meer:

- recreatieruimten;
- een campingwinkel;
- een fastfood voorziening;
- recreatieve voorzieningen (binnenvoorzieningen zoals kidsplayground)
- sportieve recreatie
- overige campingvoorzieningen
- verblijfsrecreatieve voorzieningen (hotelstudio's)
- Health & Wellness

Arrangementen voor de campinggasten en de gasten van Citta Romana zal de aantrekkingskracht van de slechtweervoorziening versterken en de aantrekkelijkheid van camping de Quack vergroten.

Recreatieruimten

Ten behoeve van gasten van de Camping De Quack is voorzien in de bouw van een nieuwe recreatieruimte. De bestaande voorziening is op het campingterrein, excentrisch gelegen. Door het concentreren van de camping voorzieningen nabij de entree kan eventuele overlast van een dergelijke voorziening ten opzichte van gasten en woningen aan de Duinweg worden beperkt.

Campingwinkel

De campingwinkel is ter vervanging van de te verplaatsen winkel, elders op het campingterrein gelegen. Binnen de slecht weervoorziening is er daarnaast behoefte aan kleinschalige detailhandelsvoorzieningen die veelal bedrijfsgebonden (welness, sport,) dan wel recreatiegebonden zijn (strandartikelen, zonnebrillen, badkleding, regenkleding, handdoeken etc.).

Fastfood voorziening

Hierbij wordt gedacht aan een horecavoorziening ten behoeve van gasten van de camping in de vorm van een cafetaria, een pizzaleverancier en soortgelijke voorzieningen.

Recreatieve voorzieningen

Een aanbod van diverse speelvoorzieningen voor kinderen, zowel buiten als binnen, waaronder video- en computerspellen via een snel lan-netwerk. Daarbij kunnen onder meer spelen worden aangeboden van de belangrijkste spelleveranciers, zoals Playstation, X-Box en Nintendo. Binnen het concept bestaan mogelijkheden voor zowel het individuele spelen als voor het spelen in groepsverband.

Sportieve recreatie

Mogelijkheden voor indoor-sportvoorzieningen, zoals indoorgolf en bowlingbanen. De bowlingbaan heeft een beperkt aantal banen en is hoofdzakelijk bedoeld voor de recreant en de bezoekers van Citta Romana en camping De Quack. Het is puur recreatief. Bij indoorgolf wordt gespeeld op een simulator. Er wordt echt afgeslagen in een gesimuleerde golfbaanomgeving. De omgeving van alle belangrijke golfbanen in de wereld kunnen worden gesimuleerd. Een prima bezigheid voor ongeofende en geofende spelers in een indoor omgeving. Ook belangrijk bij commercieel recreëren.

Relatie gebouvvolumen en groene decor - toekomstige situatie

Schets gebouvvolumen die opgaan in het groene (achtergrond)decor

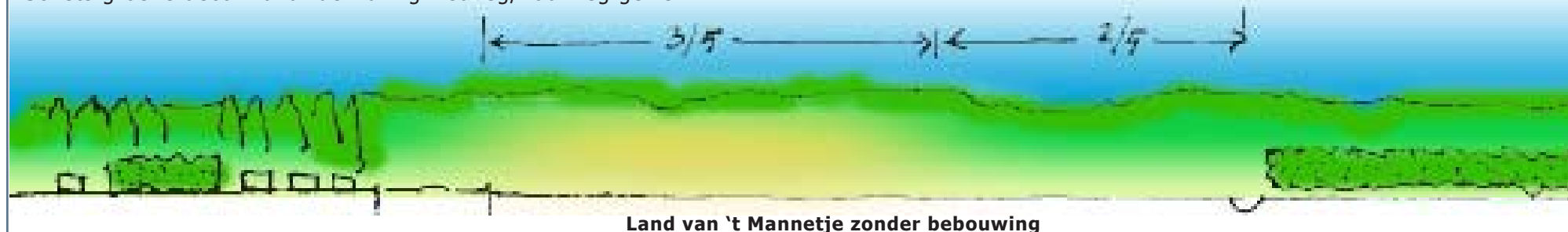


Relatie gebouvvolumen en groene decor - huidige situatie

Schets inbedding gebouvvolumen in het groene (achtergrond)decor



Schets groene decor vanaf de Haringvlietweg/Voorweg gezien



Overige campingvoorzieningen

Hierbij dient te worden gedacht aan de receptie, en kantoren voor de manager en personeel. De huidige voorziening nabij de ingang van de camping wordt geïntegreerd in de totale voorziening. Hiermede wordt de beheersbaarheid geborgd en kan een efficiëncyslag worden gemaakt. Daarnaast kunnen hier voorzieningen worden gevestigd zoals de verhuur van fietsen en dergelijke.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen (hotelstudio's)

In samenhang met de bovengenoemde voorzieningen wordt er een hotel in de vorm "zorgsuites" en "wellnesssuites" gerealiseerd voor de recreatieve verhuur met een capaciteit van circa 60 eenheden. Deze verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn met name van belang voor gasten ten behoeve van meerdaagse arrangementen.

Health & Wellness

Bij de inrichting van het gebied wordt gedacht aan voorzieningen gerelateerd aan de begrippen "Wellness" en "Health". Deze voorzieningen hebben een luxe uitstraling. Binnen deze begrippen worden voorzieningen gerealiseerd, zoals sauna's, zwembaden, whirlpools, aqua-thrill en andere baden, zonnestudio's, beauty-, health-, massage-, fysio-, medical- en fitnessvoorzieningen. Als projectnaam is vooralsnog gekozen voor de naam "Thermen Beau Rêve".

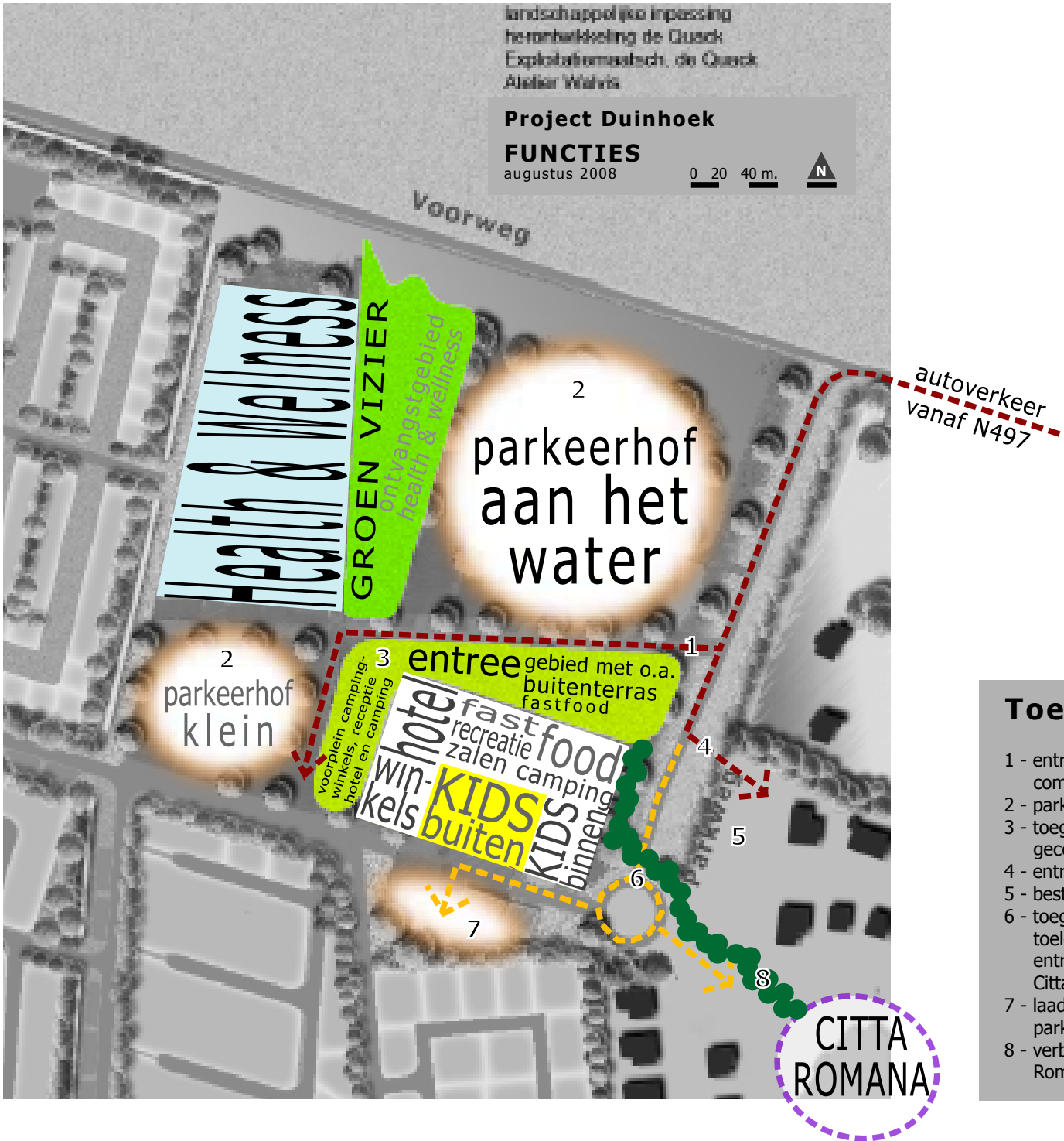
Fitnessvoorzieningen sluiten naadloos aan op de gezondheidsbeleving van het Thermen en geeft de mogelijkheid tot een totaal gezondheidsconcept. Dit kan sporten onder medische begeleiding zijn. Bijvoorbeeld van toepassing bij revalidatie en krachttraining. Een bestaande fitnessvoorziening in Hellevoetsluis wordt hiervoor naar project Duinhoek verplaatst.

Programma en bebouwing

Voor het Health en wellness complex is uitgegaan van ca. 3500 m2 aan bedrijfsvloeroppervlak en daarbij behorende buitenvoorziening van ca. 4000 m2, samen ca. 7500 m2. Voor de te realiseren verblijfséénheden is uitgegaan van circa 60 eenheden met een gemiddelde vloeroppervlakte van circa 85 m2 per eenheid; dit resulteert in een bedrijfsvloeroppervlak van circa 5000 m2. Voor de voorzieningen, primair gericht op gasten van Camping de Quack en Citta Romana, wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlak van ca. 2850 m2.

5.3 Stedenbouwkundige aspecten

Voor de bebouwing en inrichting wordt uitgegaan van bebouwing met een hoogwaardige (beeld)kwaliteit en een uitstraling die enerzijds de kwaliteit van de voorzieningen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ondersteunt en benadrukt. Daarbij zal specifiek aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit, inclusief materiaalgebruik en de kleurstelling van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimten. Beiden dienen een bijdrage te leveren aan de gewenste hoogwaardige uitstraling van de voorzieningen. Zowel beeldkwaliteitsaspecten als architectonische uitwerking worden uitgebreid toegelicht in het stedenbouwkundig plan Duinhoek.



Toelichting

- 1 - entree naar Camping de Quack, Health & Wellness-complex, hotel, enz.
- 2 - parkeren bezoekers/ voorzieningen
- 3 - toegangsgebied (slagboom) naar campingterrein bij gecombineerde receptie camping en hotel
- 4 - entree naar pplaats Citta Romana
- 5 - bestaande parkeerplaats Citta Romana
- 6 - toegang voor parkeren (o.a. personeel camping) en toeleverend verkeer Camping en Citta Romana, entree naar voorzieningen en recreatiewoningen Citta Romana
- 7 - laad en losruimte toeleverend verkeer en parkeerplekken personeel
- 8 - verbinding voetgangers tussen voorzieningen Citta Romana en Duinhoek



STEDENBOUW
LANDSCHAP
BEELDENDE KUNST
BUITENRUIMTE