

Hellevoetsluis

landschapsplan Camping 't Weergors

bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

400913.201703.00

projectleider:

ir. J.J. van den Berg

auteur(s):

ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:

19-02-2019

opdrachtgever:

't Weergors

Inhoud

1. Landschappelijke inpassing	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging	3
1.3. Richtpunten voor inpassing: gebiedsprofiel	4
1.4. Beleid ruimtelijke kwaliteit	4
1.5. Relevante richtpunten kwaliteitskaart	5
1.6. Conclusie en ontwerpopgave	7
2. Ruimtelijke analyse huidige situatie	8
2.1. Entree van de stad	8
2.2. Open en besloten	10
3. Concept	14
3.1. Kreek als thema voor de hoofdstructuur van dag- en verblijfsrecreatie	14
3.2. Uitwerking verblijfsrecreatie	15
3.3. Dagrecreatie met horecavoorziening	16
3.4. Beplanting	16

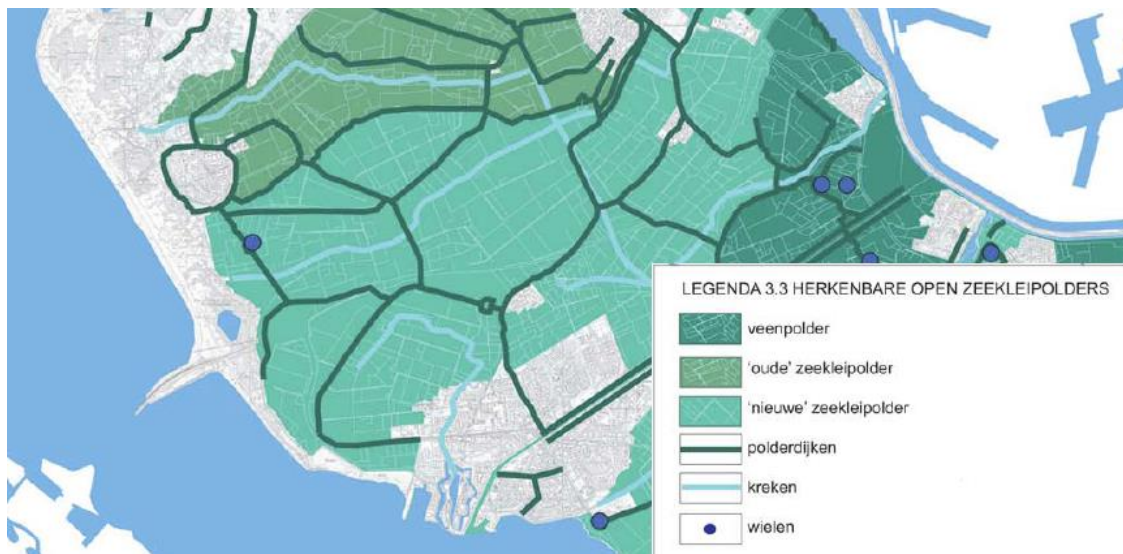
Bijlagen:

- 1 Landschapsplan op A-3 formaat
- .2. Raamwerk op A3 formaat

1.3. Richtpunten voor inpassing: gebiedsprofiel

Als uitwerking van haar kwaliteitskaart heeft de provincie Zuid-Holland voor 17 gebieden, waaronder Voorne-Putten, een 'gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit' opgesteld. De gebiedsprofielen gelden als hulpmiddel voor gemeentes en initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'nieuwe zeekleipolder'. Hier gelden de volgende ambities:

- het behoud van het regelmatig en grootschalige verkavelingspatroon;
- het behoud van de openheid en uitgestrektheid van de polder;
- eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.



Figuur 1.2 Ambities Zeekleipolder

1.4. Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Toetsing gebiedsspecifiek

Het projectgebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied in een zeeleipolder. Het gebied valt niet onder een bijzondere beschermingscategorie. Het gebied is geheel aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied en deels als stads- en dorpsrand.

De beoogde ontwikkeling vormt geen conflict met het kwaliteitsbeleid van de provincie.



Uitsnede kaart laag van de cultuur- en natuurlandschappen



Uitsnede kaart bescherming categorieën en verblijfsrecreatie



Uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur en Natura2000



Uitsnede laag van de stedelijke occupatie

Figuur 1.3 Uitsneden Visie Ruimte en mobiliteit 2014

1.5. Relevante richtpunten kwaliteitskaart

Zeekleipolders

Een zeeleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De krekken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Op kaart staan de hoogwaardige en bijzondere fronten. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Verblijfsrecreatiegebieden

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang

dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Richtpunt

- Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

1.6. Conclusie en ontwerpogave

Het provinciale beleid maakt dag- en verblijfsrecreatie in dit gebied mogelijk, omdat het gebied is aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied. Het gebied ligt tevens in de stadsrand. De stadsranden zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving. Door de functieverandering zal het open karakter veranderen. Het is wenselijk om een gevarieerde opbouw en een goede landschappelijk inpassing te ontwikkelen. Volledige afscherming van de verblijfsrecreatie is niet noodzakelijk.

2. Ruimtelijke analyse huidige situatie

2.1. Entree van de stad

Agrarisch karakter

Het projectgebied is circa 5 hectare groot en bestaat uit drie percelen die momenteel in gebruik zijn als agrarisch gras- en akkerland. Het huidige gebruik komt dan ook niet overeen met de huidige bestemming (dagrecreatie). In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie is afgebeeld.

Functioneel gezien is de Provinciale weg de westelijke hoofdentree van de stad. De Haringvlietweg is de zuidelijke parallelweg van de N497.



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied (bron: Kadaster Nederland)



Figuur 2.2 Plangebied tegen de kern aan



Figuur 2.3 Haringvlietweg met een dichte tussenbeplanting met de Provinciale weg



Figuur 2.4 Grootchalige sport- en schoolcomplexen ten noorden van de Provinciale weg

2.2. Open en besloten

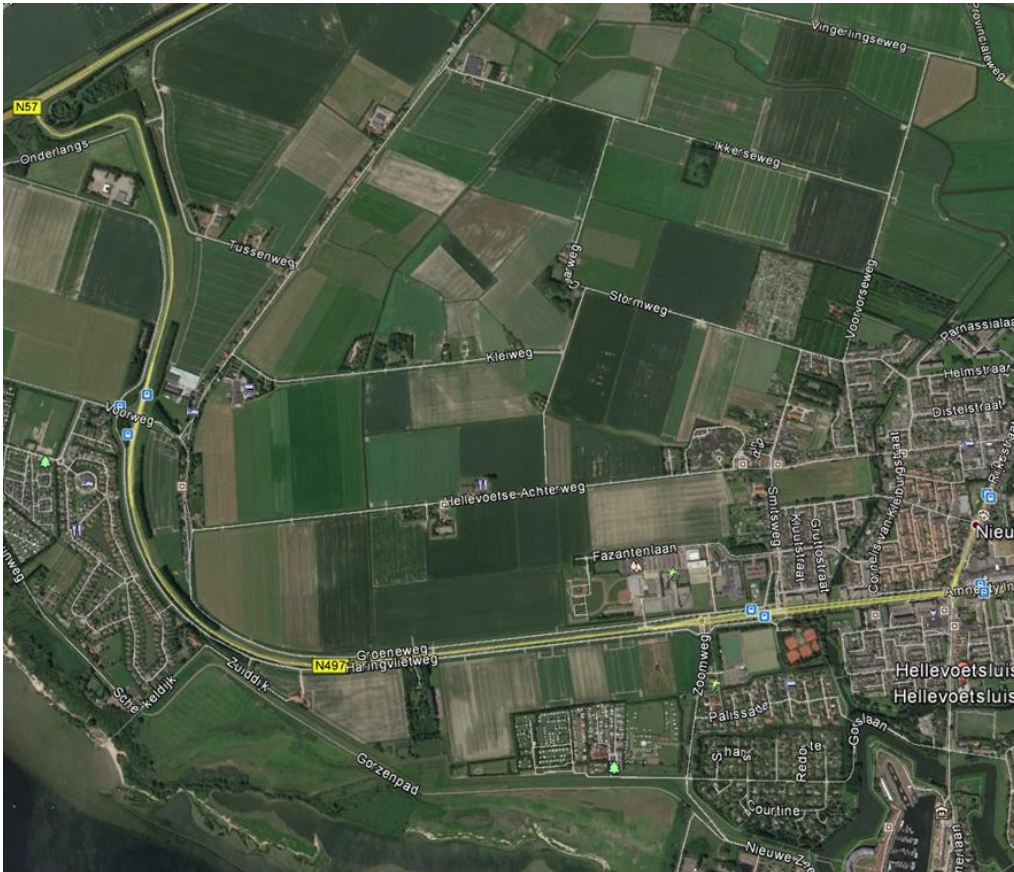
Zelfstandige ruimtelijke eenheid

Het plangebied vormt een onderdeel van een grootschalige open polder. In de polder vormen de groene erven clusters van verdichting. Het plangebied heeft echter een afwijkend karakter. Door de beplanting langs de Provinciale weg en de grootschalige bebouwing aan de noordzijde van deze weg (scholen) vormt het plangebied geen onderdeel van de grootschalige open polder maar is het een zelfstandige ruimtelijke eenheid ten zuiden van de Provinciale weg, zie figuur 2.7 en de foto's.

Verdichting

De beoogde ontwikkeling vormt een relatief geringe verdichting van de open ruimte ten zuiden van de Haringvlietweg, zie figuur 2.9. Het betreft circa $\frac{1}{4}$ van de ruimte. Op regionaal niveau steken de scholen en sportvelden aan de noordzijde van de Provincialeweg verder het landelijk gebied in. Vanaf de Provinciale weg is dit echter, als gevolg van de aanwezige beplanting, niet waarneembaar.

De beoogde ontwikkeling is natuurlijk wel goed waarneembaar vanaf de Zoomweg en Haringvlietweg.



Figuur 2.5 Grootchalige open polder aan de westzijde van Hellevoetsluis



Figuur 2.6 Beeld van de directe omgeving van het plangebied: grootchalige sport- en schoolcomplexen



Figuur 2.7 Ruimtelijke begrenzingen van plangebied en directe omgeving



Figuur 2.8 De beplanting tussen de Haringvlietweg en de Provinciale weg vormt een duidelijke begrenzing van ruimtes



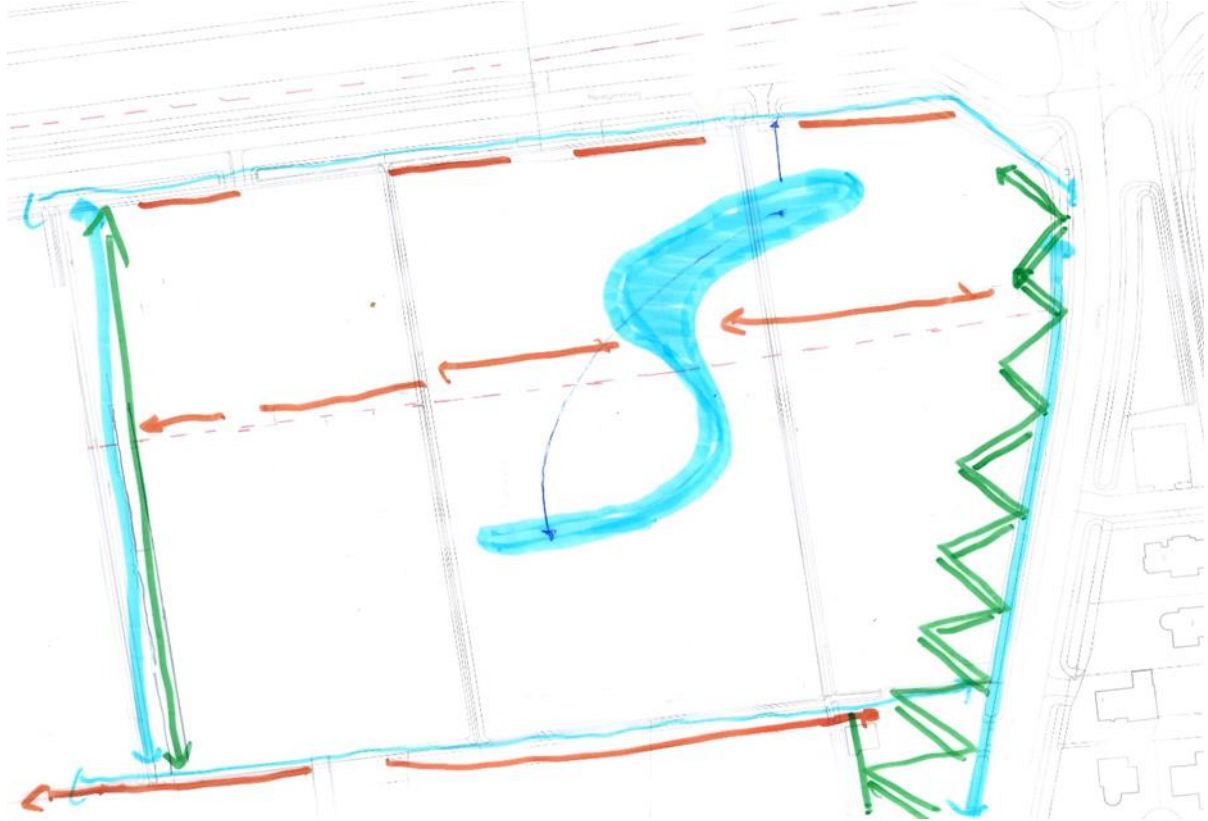
Figuur 2.9 Verdichting als gevolg van de beoogde ontwikkeling

3. Concept

3.1. Kreek als thema voor de hoofdstructuur van dag- en verblijfsrecreatie

Verweving van dag- en verblijfsrecreatie

Voor 't Weergors vormt een deels verlande kreek het hoofdthema voor het ontwerp van het dagrecreatieterrein en de uitbreiding van de camping. Er is een integratie van de kreek met het dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve terrein. Daarnaast is er een duidelijk aanzet voor een vervolg van de kreek in westelijke richting. Dit is echter buiten het plangebied. Hier is ook uitzicht op het polderland.



Figuur 3.1 Randbeplanting en hoofdstructuur van het verblijfsrecreatieve terrein

De hoofdstructuur bestaat uit:

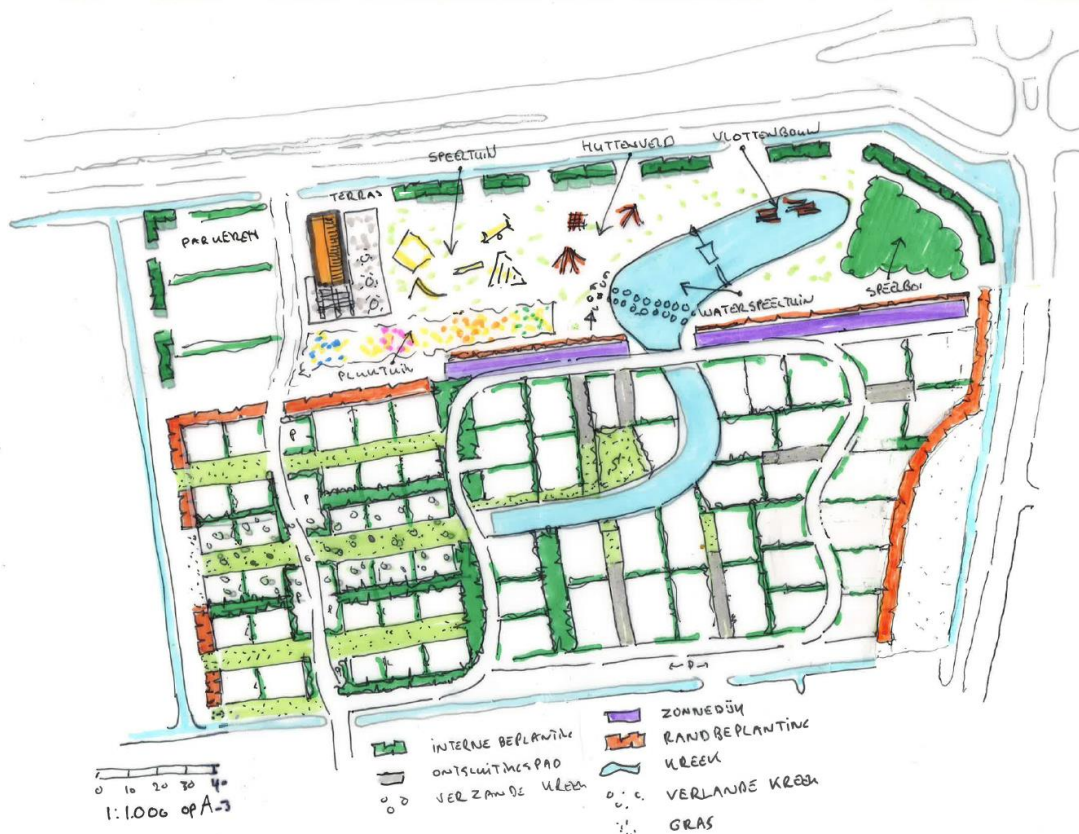
- een kreek als verbindend elementen tussen de dag- en verblijfsrecreatie;
- in het verlengde van de kreek in westelijke richting een 'verlande kreek'. Deze wordt vormgegeven door een verlaging van het maaiveld met circa 0,3 meter.
- aan de rand ter plaatse van de verzande kreek komt geen randbeplanting maar een grasstrook en is er uitzicht op het aangrenzende polderland;
- de randbeplanting rond de verblijfsrecreatie heeft een breedte van 5 meter. Deels wordt deze randbeplanting ingevuld als een dijk met zonnepanelen. Deze zijn gelegen tussen de verblijfsrecreatie en dagrecreatie en is dus niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg;

- Richtinggevend voor de plaats van de overgang van de dagrecreatie en verblijfsrecreatie is de 48dBA-contour.
- Bestaande sloten vormen de begrenzing van het plangebied;
- Aan de oostzijde komt een bufferzone (water en groenelementen).

3.2. Uitwerking verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie: 68 eenheden

Vanuit de bedrijfsvoering van de huidige camping is behoefte aan uitbreiding van het aantal standplaatsen voor toeristisch kamperen en chalets. In het projectgebied zijn in totaal 68 standplaatsen voorzien. De standplaatsen zijn voorzien in het zuidelijk deel, tegen de huidige camping aan. Daarmee gaat het uitbreidingsterrein logisch onderdeel uitmaken van het bestaande terrein. In eerste instantie wordt beoogd om 30 standplaatsen in te richten voor toeristisch kamperen en op de overige 38 standplaatsen chalets te plaatsen. Daarbij wordt een uitgegaan van een kavel die ten minste vier keer zo groot is als het chalet. Zo kan op een kavel van 280 m² een chalet van maximaal 70 m² worden geplaatst.

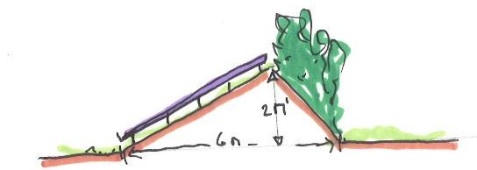


Figuur 3.2 Verkaveling en interne beplanting verblijfsrecreatief gedeelte

Om goed in te kunnen spelen op de trends in de toeristische markt, moet het op termijn ook mogelijk zijn om op alle standplaatsen chalets te plaatsen. Op de standplaatsen ter grootte van 188 m² kunnen dan chalets van 55 m² of zogenoemde 'Tiny Houses' worden geplaatst. Het plaatsen van privé sanitair en het realiseren van een short stay/glamping concept moet ook mogelijk zijn.

Zonnedijk zorgt ook voor extra geluidsafscherming

Alhoewel ter plaatse van alle standplaatsen voldaan wordt aan de maximale geluidbelasting van 48 dB, wordt beoogd om ten noorden van het terrein een zonnedijk te realiseren om het geluidsklimaat verder te optimaliseren en tevens afscherming te bieden van het terrein voor dagrecreatie. Op deze dijk worden zonnepanelen geplaatst.



Figuur 3.3 Profiel van de geluidswal/zonnedijk

Ontsluiting

Het terrein voor verblijfsrecreatie wordt ontsloten vanaf de huidige camping. Het parkeren gebeurt op een aantal centrale parkeerstroken, verspreid over het terrein. Bezoekers parkeren op het centrale parkeerterrein van de bestaande camping.

De verbinding met de Haringvlietweg vormt een noodontsluiting.

De kreek

De kreek heeft een interne circulatie voor het realiseren van een goede waterkwaliteit. Het heeft geen open verbinding met de omliggende sloten er is wel een overstort van de vijver op de sloot om wateroverlast op het terrein te voorkomen.

3.3. Dagrecreatie met horecavoorziening

Het noordelijk deel van het projectgebied wordt ingericht voor dagrecreatie met een horecavoorziening. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld een natuur-/modderspeeltuin, een wijngaard, outdoor (water)activiteiten en andere sport- of spelvoorzieningen. In de schets is dit verbeeld in de vorm van een:

- speeltuin;
- huttenveld;
- waterspeeltuin;
- speelbos;
- modderpark;
- pluktuin.

Het terrein voor dagrecreatie wordt ontsloten vanaf de Haringvlietweg. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren. Ook is rekening gehouden met ontvangst van groepen.

3.4. Beplanting

Op het terrein komen de volgende groentypen voor:

- randbeplanting;
- singelbeplanting;
- hagen;
- bomen.

Randbeplanting

De randbeplanting heeft een breedte van 5 meter. De groenstrook zal bestaan uit een vierrijige opgaande beplantingsstrook op een onderlinge afstand van één meter.

Voor de randbeplanting aan de zijde van de Zoomweg wordt aangesloten op de bestaande beplanting langs de camping. Uitgangspunt is dat met name in voor- en najaar er een kleurrijk geheel ontstaat. Bloesem van de krent en de meidoorn aan de randen bijvoorbeeld. De sneeuwbes aan de binnenrand dient om de doordringbaarheid te bemoeilijken. De buitenste rijen bestaan volledig uit struiken. In de overige twee rijen bestaat de helft uit struiken en de andere helft uit bomen. Er wordt gepland in wildverband.

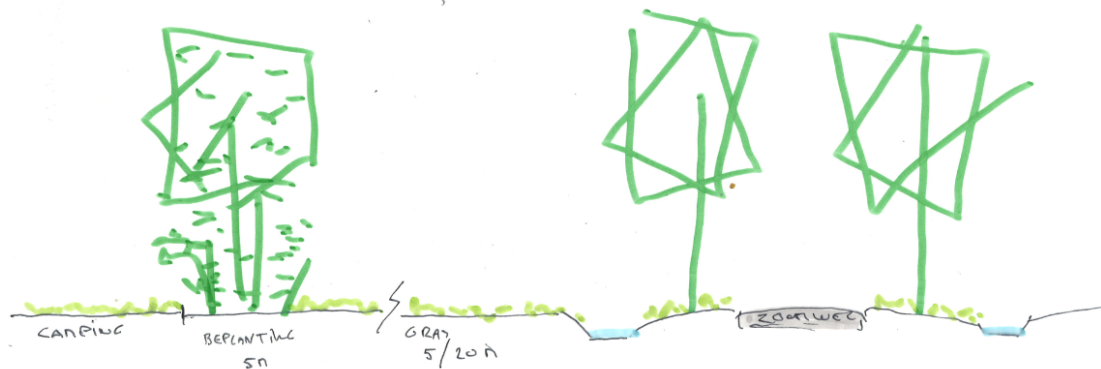
De soorten zijn:

- struiken
 - o Gele kornoelje, Gelderse roos, Hazelaar, Wilde liguster, Eenstijlige meidoorn, Gewone vlier, Sleedoorn, Sneeuwbes, Wilde lijsterbes en Drents krentenboomje (elk 10%).
- bomen
 - o Es, Zwarte els, Veldesdoorn, Esdoorn (elk 25%)

Voor de overige randbeplanting wordt de volgende samenstelling aangehouden:

- derde rij vanaf de buitenrand: Zwarte els om de acht meter een Esdoorn. Dit is de hoog opgaande rij die zorgt voor een snelle visuele afscherming;
- overige rijen: een struweel van Eenstijlige meidoorn (12,5%), Spaanse aak (12,5%), Gewone vlier (25%) en Wilde liguster (50%), in de rij op 1,0 meter, uiteindelijke hoogte minimaal 5 meter.

Het hoge aandeel liguster zorgt er ook in de winter voor dat er sprake is van een goede afscherming. Aan de oostzijde heeft de randbeplanting een breedte van minimaal 10 meter. Aan de zuidzijde is de breedte van de groenvoorziening zelfs 25 meter. Die extra breedte krijgt een variabele invulling.



Figuur 3.4 Toekomstig profiel ter hoogte van de Zoomweg

Singelbeplanting

Singelbeplanting vormt de interne groenstructuur van de verkaveling. Breedte 3 meter. De singelbeplanting bestaat uit een combinatie van een opgaande boom laag en een dichte struiklaag. Betreft een drierijige beplanting met een plantverband van één meter tussen de rij en één meter in de rij. De middelste rij bestaat uit boomvormers. De bomen zijn soorten als: Zwarte els, Abeel en Schietwilg. De twee buitenste rijen struiken bestaan uit struiken zoals: Sleedoorn, Eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, Vuilboom.

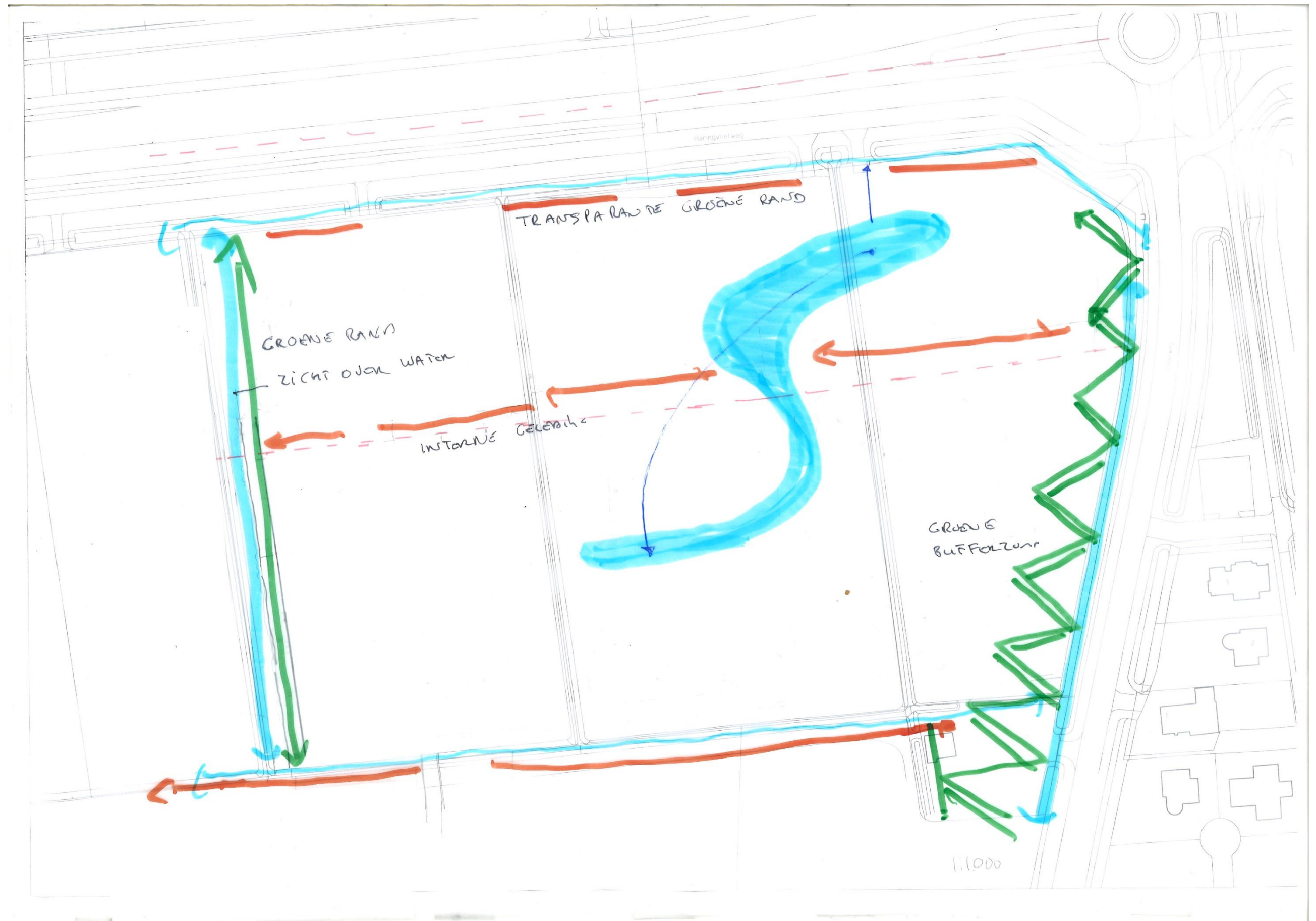
Haagbeplanting op de kavel

Dit is de smalle beplanting tussen de standplaatsen. Deze beplanting bestaat uit soorten die in de regio thuis horen. Dit betreft soorten als: Sleedoorn, Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Haagbeuk en

Gelderse roos. Deze kunnen als geschoren haag worden beheerd maar kunnen plaatselijk ook vrij uitgroeien.

Boombepanting

Plaatselijk zullen bomen worden aangebracht in de bestaande bepanting of als solitair. Dit betreft soorten als Abeel, Schietwilg, Es, Esdoorn, Eik, Walnoot en Zoete kers.



Bijlage 2 Landschapsplan camping 't Weergors

Landschapsplan camping 't Weergros

