

Ruimtelijke onderbouwing.

Biesterveld 2, Ven Zelderheide

dd: 06-02-2019

gew. 26-03-2019

Ruimtelijke onderbouwing.
Biesterveld 2
6599 EB Ven Zelderheide
Dd: 04-02-2019
Gew. 26-03-2019

Onderwerp. Inrichting minder valide chalets op minicamping de Niers

Geacht college,

Onderstaand een beknopte ruimtelijke onderbouwing om de plannen aan de Biesterveld 2 te Ven Zelderheide uit te leggen.
Met deze ontwikkeling willen we Ven Zelderheide verder op de kaart zetten als toeristische trekpleister in de regio. Daarbij vergroten we hiermee aanzienlijk de mogelijkheid voor minder valide personen om ook te kunnen genieten van de recreatie en Ven Zelderheide en omgeving.

Indien hier vragen over zijn, vernemen wij dat graag.

Namens de eigenaren van Mini Camping de Niers, Henk en Daniela

Ir. M.P.G. van Hest, Architect @ Remurere



Inhoud:

- Inhoud	2
- Bestemmingsplan	3
- Kennismaking Minicamping de Niers	4
- Situatie	5
- Planomschrijving	10
- Landschappelijke inpassing	16
- Intekening planlocatie	18
- Foto's project locatie	19
- Tekening project locatie	23

Bestemmingsplan

Biesterveld 2 ligt haaks op de doorgaande Kleefseweg dwars door Ven Zelderheide, evenwijdig aan de meanderende Niers.

Op deze locatie is een minicamping gesitueerd welke van april t/m oktober geopend is voor recreanten in de regio.

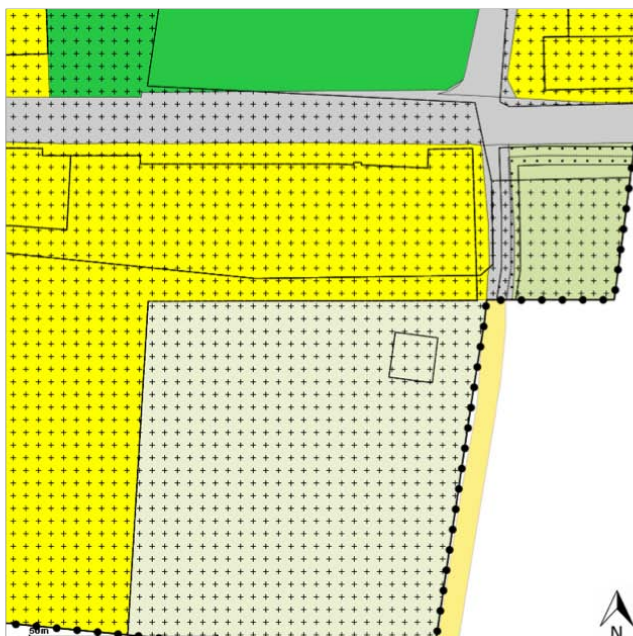
Het gebied behuist een bestemming wonen en bestemming agrarisch. In het verleden is een verbouwing toegestaan van de bestaande agrarische loods en de nieuwbouw van een woning aan de Kleefseweg.

De loods is afgelopen jaar verbouwd tot een ruimte voor opslag van onderhoudsmateriaal voor de camping, toilet groepen, douche gelegenheid, kantine en 3 zelfstandige kleine studio's voor de kortstondige recreatieve verhuur.

De drie geplande chalets voor minder valide recreanten zijn gepland in de agrarische zone waarvoor het bestemmingsplan niet voldoet.

Volgens art. 22.3.1 Omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde.

Plannaam:	Ven-Zelderheide	Datum afdruk:	2019-01-17
Naam overheid:	Gennep	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2011-10-31
Planidn:	NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-OH01	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Bestemmingsplan via Ruimtelijke plannen.nl

Kennismaking Mini camping de Niers.

Mini Camping de Niers is geopend van 1 maart t/m 30 oktober om zo optimaal te kunnen genieten van Ven Zelderheide en haar omgeving.

De camping is opgericht door Henk Albers en diens vriendin Daniela. Zij zijn het kloppend hart achter de camping welke de afgelopen jaren flink gegroeid is in omvang maar ook in kwaliteit en uitstraling.

Inmiddels is de Mini camping een aantal jaren aan het draaien en weten steeds meer recreanten Ven Zelderheide te vinden. Hierdoor neemt de Mini camping steeds meer een belangrijke positie in het huisvesten van toeristen in de regio. Aangezien de overnachtingsmogelijkheden in de beperkte regio klein zijn.

Daniela en Henk zijn gedreven en enthousiast als het over hun camping gaat. Constant nadenken over verbeteringen en constant in gesprek met de bezoeker van de camping om ze nog beter op hun gemak te laten zijn.

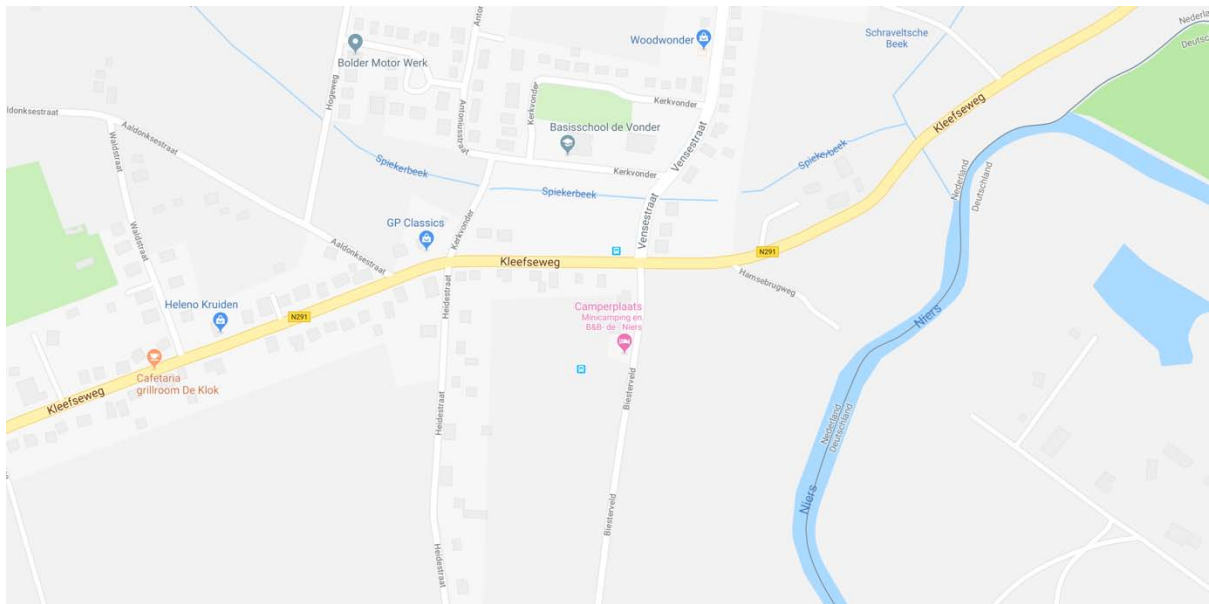
Uit een van die vele gesprekken ontstond ook de behoefte aan een recreatie mogelijkheid voor minder valide die niet in een huisje wilde recreëren.

Hierop is onderzoek gedaan en is de gedachte gevallen bij een chalet welke makkelijk toegankelijk is en landelijk in te passen is in het landschap van de camping.

Omdat het een permanente bebouwing is, zal hiervoor een aanpassing gemaakt moeten worden in het huidige bestemmingsplan.

De grond + opstallen is eigendom van Dhr. H. Albers

Situatie

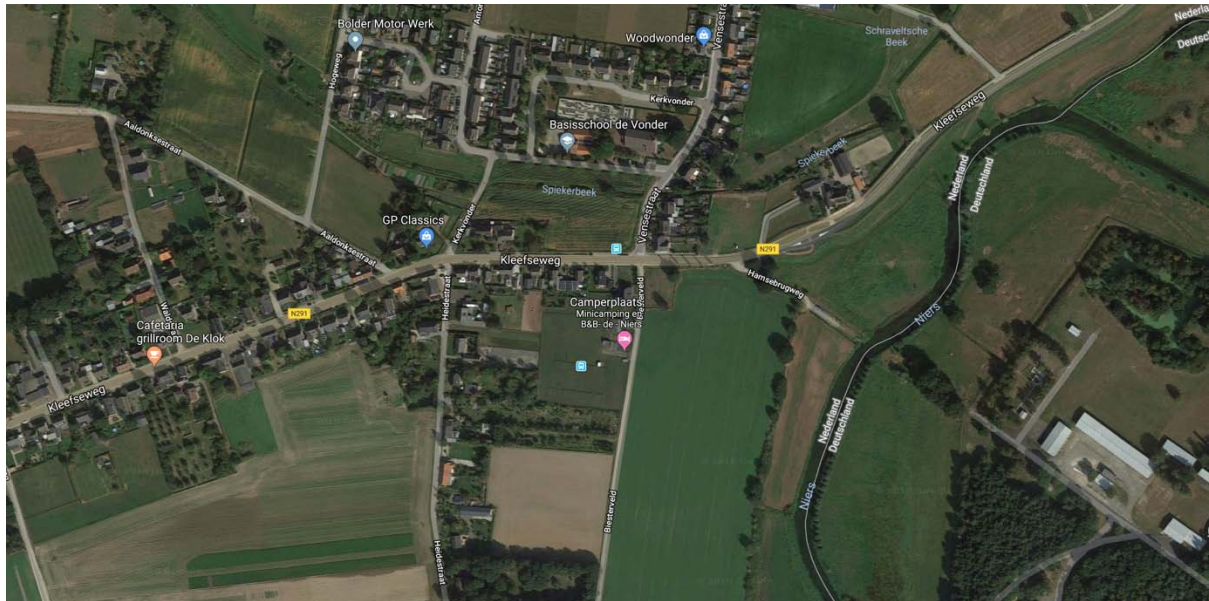


Biesterveld ligt tegen de rand van het dorp Ven Zelderheide parallel aan de Niers waar de minicamping haar naam ook aan dankt. Biesterveld is de straat vanaf de Kleefseweg die in de meander trek van de Niers. Daardoor wordt de weg ook alleen door wandelaars, dagjesmensen en recreanten gebruikt.

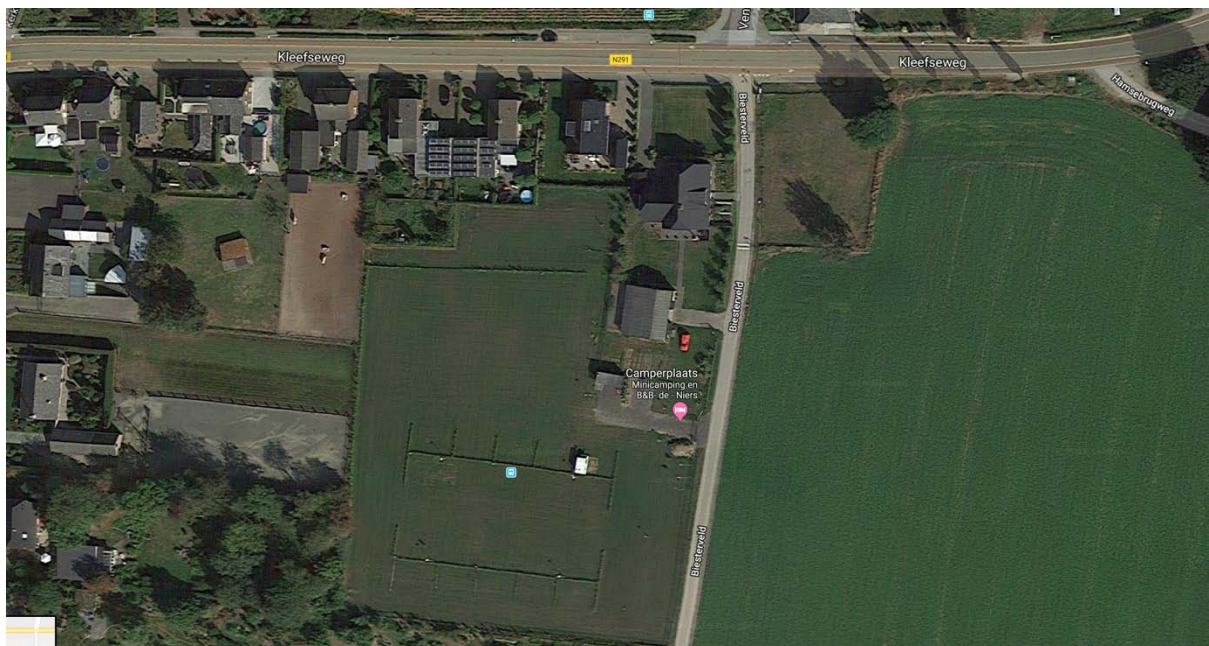


De camping is hiermee een vertrekpunt naar de natuur en een aankomstpunt na een heerlijke dag in de natuur. Biesterveld Aan de ene kant de landsgrens en aan de andere kant de meanderende Niers.

In de Meander ligt ook het zaden bedrijf DSV echter gebeurt de transport organisatie van dit bedrijf hoofdzakelijk via de Steeg.



De camping is aan de zuidzijde van de Kleefseweg gelegen waardoor een ideale natuurlijke zongerichte situatie ontstaan is.



De bebouwing van de locatie is aan de Oostkant gesitueerd en het woonhuis van de eigenaren is iets verder naar achter gesitueerd van de Kleefseweg. Hierdoor ontstaat een natuurlijk hofje welke beschermd is door omliggende bebouwing.

De omliggende bebouwing en burens zijn hoofdzakelijk aan de noordzijde van de camping gesitueerd. Een klein beetje bebouwing is aan de westzijde zichtbaar maar deze is op ca 100m van de camping gesitueerd.

De bebouwing aan de noordzijde is op ongeveer 40m van de camping gesitueerd. De tuinen zijn aangrenzend aangelegd aan de minicamping.

Om privacy te hanteren is er gekozen voor een natuurlijke afscheiding welke op minimaal 4,5 m. afstand gepland is van de 3^e woning. Deze haag staat op een afstand van ca 15m vanaf de tweede woning en 21m vanaf de eerste woning. Hierdoor is een natuurlijke corridor gecreëerd om de privacy van de omwonende te respecteren.

Deze laurierhaag zal de aankomende jaren uitgroeien tot een dichte hoge haag zodat omwonenden enkel zicht hebben op een natuurlijke groene afscheiding



ca 4,5 m afstand van de haag tot aan 3^e woning



ca 15 m afstand van de haag tot aan de 2^e woning



ca 21 m afstand van de haag tot aan de 1^e woning

Een natuurlijke afscheiding aan de west zijde staat op de erfgrens daar de aanliggende woningen allemaal een diepe tuin hebben van ca 60m vanaf de woning tot aan de natuurlijke erfscheiding.



De stapplaatsen voor de recreanten zijn aan de zuidkant van de camping gerealiseerd om zo een zo groot mogelijke afstand tot de woningen aan de noord- en westkant.

Door deze natuurlijk afstand tot de omwonenden is een barrière gecreëerd om zo vanuit twee kanten zo min mogelijk overlast te hebben van en voor elkaar.

Om die reden is ook het toiletgebouw + kantine zo ver mogelijk van de omliggende bebouwing gesitueerd. Van en naar dit gebouw bevindt zich de meeste beweging

van alle recreanten van de camping.

Ook is de parkeerplaats gezamenlijk parallel aan de Biesterveld om zo de verkeersbewegingen op de camping tot een minimum te realiseren.

Recreanten gebruiken de auto als vervoer en als eenmaal de spullen uitgeladen zijn bij de recreatie plaats wordt de auto op de gezamenlijke parkeerplaatsen geparkeerd.



Parkeerplaatsen aan de Biesterveld op het eigen terrein.

Planomschrijving

Het plan omvat 3 onderdelen welke aangevraagd worden. Deze drie onderdelen zullen hieronder omschreven individueel omschreven worden voor de duidelijkheid van de planomvatting.

PLAN 1:

Reclame uiting aan de Kleefseweg.

Daar de Biesterveld een kleine zijstraat is zonder grote attentie is het wenselijk om op deze hoek een reclame bord te realiseren van ca 1,5 x 1,0m op een hoogte van 2m boven maaiveld om zo de bezoekende recreanten de goede weg in te geleiden naar de entree van de camping.

Door op de hoek een reclame bord met verwijzing te plaatsen zullen in de toekomst verkeers onveilige situaties door het keren op de weg vermeden worden.



Momenteel staat er ook een bord op de gewenste locatie. Echter is hiervoor geen ontheffing verleend.

De reclame uiting zorgt er verder voor dat de doorgaande gebruiker van de Kleefseweg op de hoogte is van alles wat Ven Zelderheide te bieden heeft. Hierdoor wordt Ven Zelderheide nog meer op de kaart gezet.

PLAN 2: Tijdelijke studioverhuur

Ten tijde van de verbouwing van de loods in 2016 is gelijk gekozen voor een toekomst bestendige situatie voor de camping. Daar er grote vraag was naar een kortstondige verhuur van een kleine ruimte ter overnachting zijn drie studio's gerealiseerd in de loods.

Deze drie studio's worden verhuurd voor bepaalde tijd tussen april en oktober. De gebruikers hiervan zijn recreanten, dagjesgasten, wandelaars, fietsers en Pieterpad wandelaars.

Deze studio's zijn bruikbaar tot maximaal 2 personen en hebben een eigen ingang en keukenblok.



Aan de westzijde is een overkapping gerealiseerd voor het comfort van de recreant van de plattelands studio. Hierdoor heeft de recreant ook een beetje privacy. Om de landschappelijke inpassing te realiseren wordt er veel gebruik gemaakt van een zachte afscheiding door middel van begroeiing. Hierdoor ontstaat een vriendelijk geheel zonder dat dit een harde uitstraling naar de omgeving is.



Interieur van de studio's

De klein schaligheid van de studio's is heel belangrijk. Hierdoor blijft de camping een minicamping en wordt de saamhorigheid hoog gehouden op de camping. Wandelaars en recreanten vinden dit een perfecte plek om na een lange dag in de buitenlucht bij te komen en te genieten van de natuur en rust van Ven Zelderheide.

PLAN 3: Minder valide chalets

Recreëren is een ontspanning waarbij buiten en de relatie tot de natuur altijd heel hoog staat.

Mensen komen naar Ven Zelderheide om te fietsen, wandelen, kanoën, zwemmen of andere activiteiten in het noord Limburgse landschap.

De laatste jaren wordt er in de hoog ingestoken op de recreatie. Echter niet op massatoerisme. Dagjes mensen, kleine groepen, natuurliefhebbers en overige recreanten zijn de doelgroep van de gemeente. Bij deze doelgroep horen echter ook minder valide mensen. Deze willen ook graag recreëren omdat wandelpaden en fietspaden steeds beter onderhouden en aangelegd worden waardoor deze ook begaanbaar zijn en blijven.

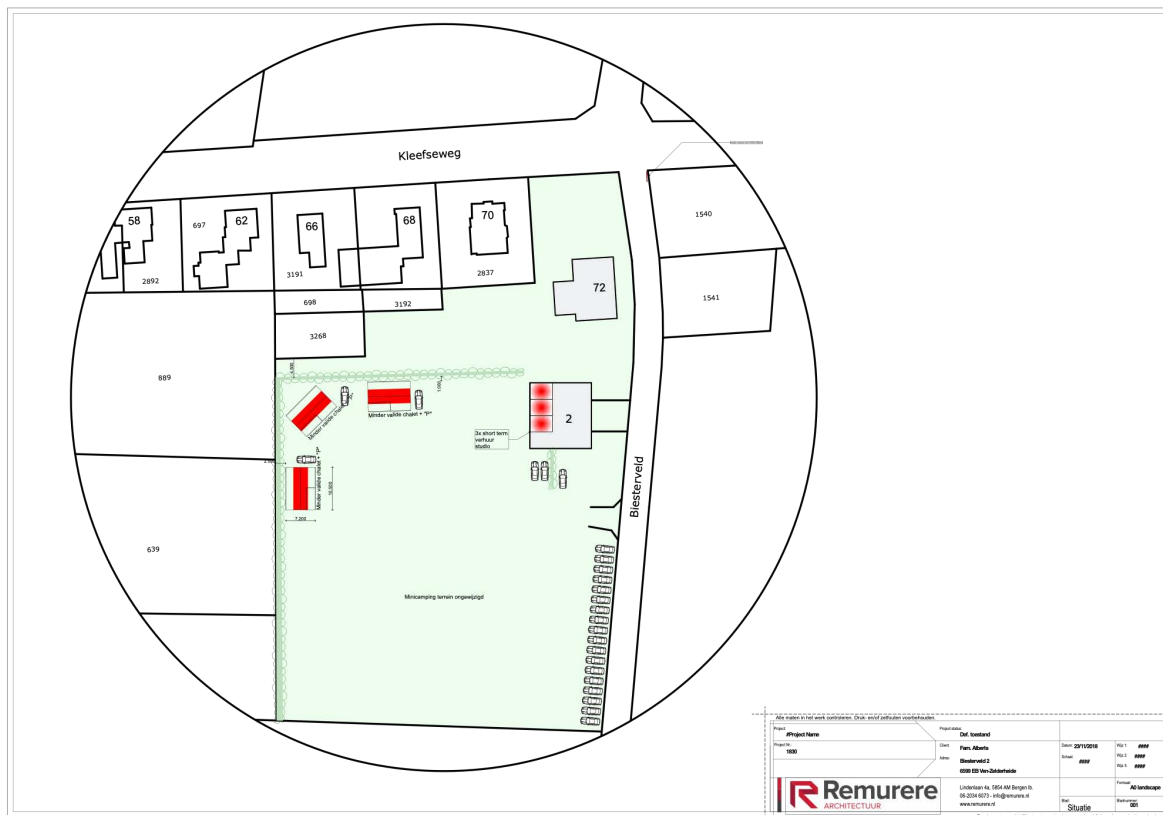
Echter is het niet mogelijk voor een minder valide persoon om te overnachten in een tent, caravan of vouwwagen.

Nu de tijdelijke studio's inmiddels een jaar gretig in gebruik zijn geweest is daarom het idee gekomen om minder valide recreatie plaatsen te maken.

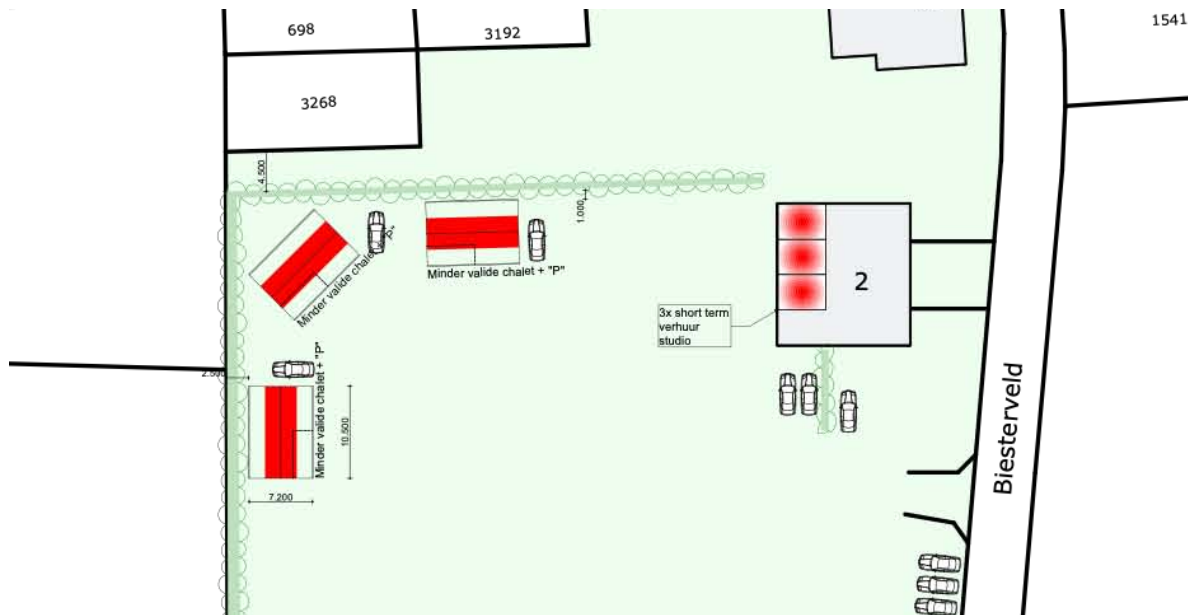
Dit betekend een landelijke inpassing op de grond van de camping waar gekozen is voor 3 houten chalets. Deze chalets hebben een oppervlak van 10,5 x 7,2m incl. het grote dakoverstek.



De chalet betreft een “leef” gedeelte, slaapkamer en ruime badkamer. Alles is gesitueerd op de begane grond en alle ruimtes zijn drempelloos toegankelijk. Ook is het peil vanaf maaiveld drempelloos toegankelijk door middel van een kleine hellingbaan.



Door de achterzijde richting de burens te richten zal er nog meer privacy en nog minder overlast zijn voor omwonenden. Ook wordt er een natuurlijk plein gecreëerd door de formatie van het bijgebouw waar de studio's en kantine in gesitueerd zijn. Dit alles om de overlast naar omwonenden tot een minimum te beperken. De chalets vormen straks een natuurlijke buffer.



De huidige landschappelijk scheiding in de vorm van een groene haag is al aanwezig en staat momenteel op minimaal 4m van de erfgrans af zoals hierboven te zien.

De chalets staan nog op minimaal 1 m van deze haag af i.v.m. de mogelijkheid tot onderhoud. Hierdoor is de minimale afstand van de chalets tot aan de erfgrans 5m. aan de bovenzijde en 2,5m aan de linkerzijde van het perceel.

Minder valide gebruikers zijn eerder afhankelijk van het vervoersmiddel. Vandaar dat gekozen is om de drie minder valide chalets te voorzien van een natuurlijke parkeerplaats in de vorm van grastegels o.i.d. Ieder chalet heeft recht op 1 parkeerplaats. Alle andere recreanten kunnen het vervoersmiddel op de daarvoor bestemde plekken parkeren aan de Biesterveld.



- 3D achterzijde -



- 3D voorzijde -

3d impressie van de chalets. Met dichte achterzijde ivm privacy

Landschappelijke inpassing

De natuurlijke ligging van de minicamping wordt benadrukt door het vele aanwezige groen.

Bij de aanleg van de minicamping is gelijk rekening gehouden met de natuurlijke afscheiding richting omwonenden. Dit is verder uitgebreid in de vorm van diverse laurier hagen rondom het perceel. Deze hagen blijven ook in de winter groen.

Ook de afscheiding van de diverse recreatie plekken is d.m.v. groene hagen.



Hierdoor is een agrarisch stuk land omgetoverd naar een welkome verademing op het gebied van groen en natuur.

Duidelijk zichtbaar is op bovenstaande foto de situering van de camping. Centraal de recreatie plekken en ver weg van omwonenden de loods met facilitaire voorzieningen.

Deze past ook binnen de landschappelijke inpassing om de bebouwing te centraliseren met de woning van de eigenaars van de minicamping.

De 3 geplande chalets benadrukken de landschappelijke inpassing nog meer door de situering. Hierdoor wordt alle energie afgeleid van omwonenden en gericht richting het zuid oosten.

Zelfs de 3 short time studio's bevatten een eigen tuin om het groene karakter van de minicamping nog meer kracht bij te zetten.



Groene aansluiting short time studio.

er een natuurlijke afscheiding tussen de twee gebouwen waardoor privacy van iedere gebruiker optimaal gerespecteerd wordt.



Intekening planlocatie



Werkelijke situatie af Google vs geplande getekende situatie

De gewenste situatie zal een verrijking zijn voor de omgeving en haar recreanten. Door zorgvuldig gebruik te maken van natuurlijke afscheidings mogelijkheden zal het natuurlijke karakter verder versterkt worden. Ook de situering van de minder valide chalets in de noord westelijke hoek versterken de aandacht van de minicamping naar de zuid oostelijke richting.

De toegang tot de camping zal blijven geschieden via de huidige entree aan de Biesterveld, hierdoor is de grotere verkeersstroom ook makkelijk bedient.

Wij hopen dat belanghebbenden en het college net zo enthousiast zijn over het plan als de eigenaren van Minicamping de Niers.

Bedankt voor jullie moeite

Met vriendelijke groet,

Henk en Danielle
Minicamping de Niers

Verderop staat het plan ingetekend met de plattegronden van de bijgebouwen zodat u een overzicht heeft van de situatie en de bedoeling van het initiatief.

Foto's project locatie



toegang vanaf Kleefseweg



zuid zijde facilitair gebouw



(zijde Biesterveld)

Oost zijde facilitair gebouw



areal van de minicamping



gebruik

Minicamping de Niers in

Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Remurere.

Overige onderzoeken zoals Flora en Fauna, grondonderzoek, archeologisch onderzoek o.i.d. zijn niet uitgevoerd voor opstelling van bovenstaande ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

.....
Ir. M.P.G. van Hest
Remurere Architectuur

04-02-2019
gew. 26-03-2019

Projectnr: 1830

Tekeningen