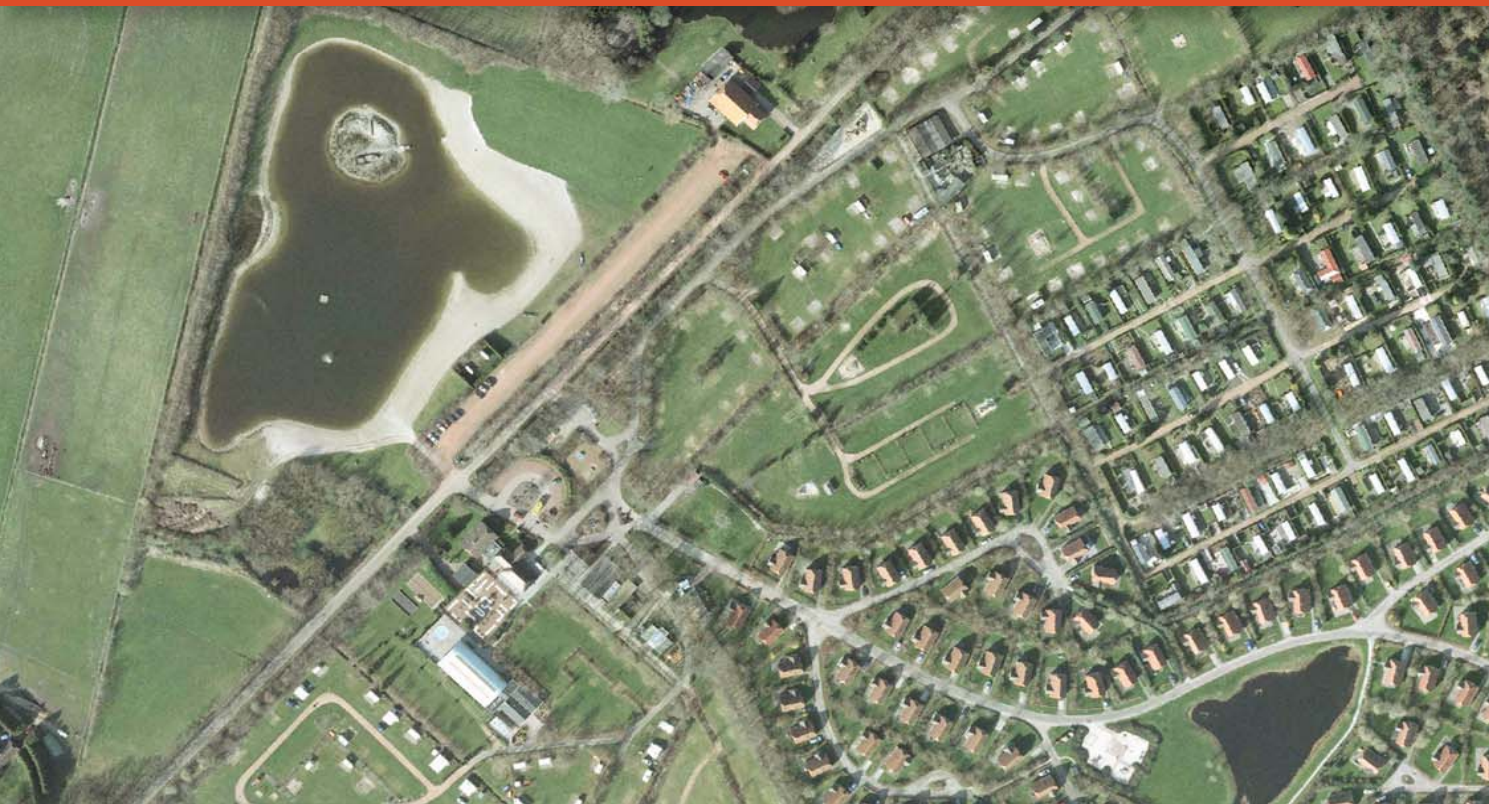




herontwikkeling recreatieterrein d' Olde Lantschap

visie en inrichtingsschets

268.26.50.00.00
3 augustus 2009





herontwikkeling recreatieterrein d' Olde Lantschap

visie en inrichtingsschets

268.26.50.00.00
3 augustus 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
Aanleiding	7
Ligging	7
Historie	8
2. Bestaande situatie	10
Bestaand gebruik	10
Bestaande ruimtelijke kenmerken	10
Bodem en landschap	12
Bestaande natuurwaarden	12
Planologisch regiem	12
3. Nieuwe situatie	13
Visie vakantiepark	13
Fasering en programma	13
Planopzet	13
Bestemmingsplan	14
Natuurwaarden	14

1. Inleiding

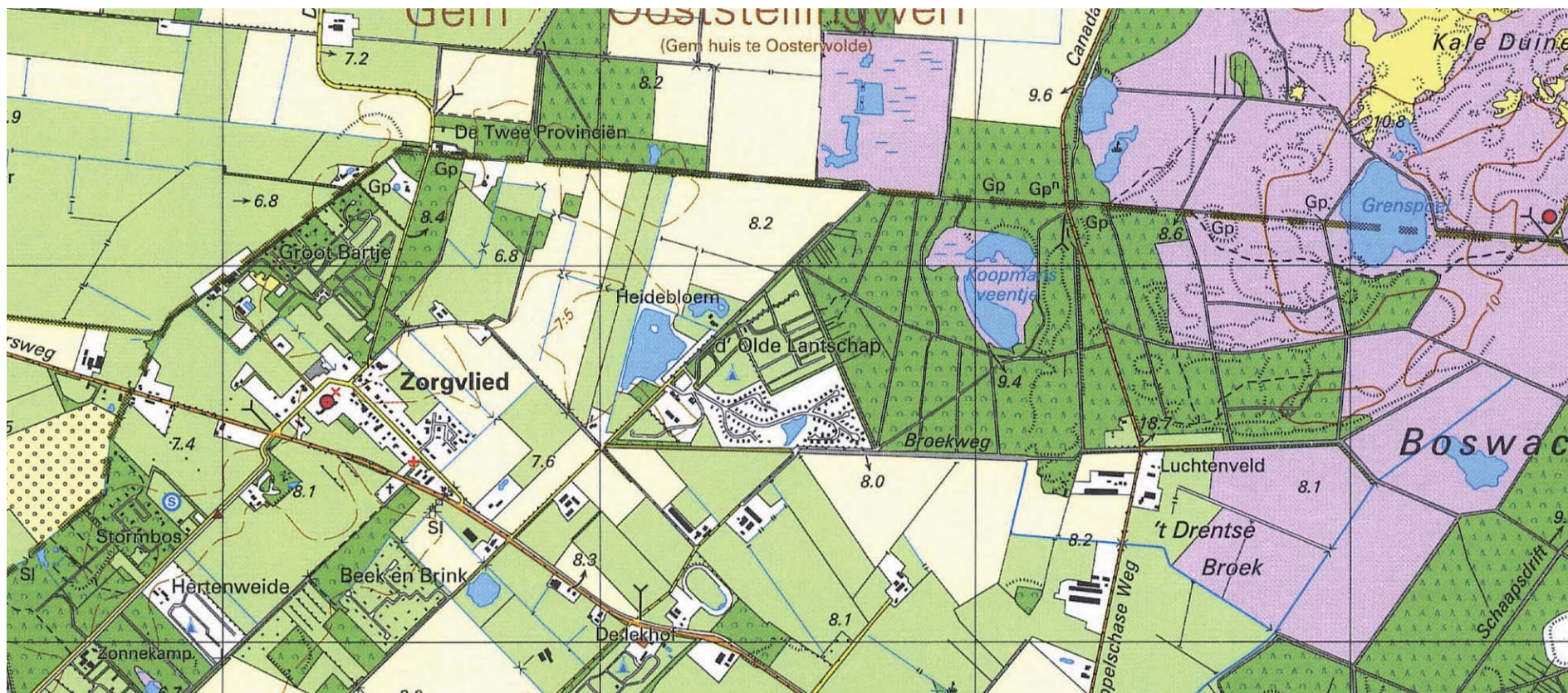
Aanleiding

De eigenaren van het recreatieterrein d' Olde Lantschap willen het vakantiepark herontwikkelen zodat het goed blijft aansluiten bij de groeiende vraag naar luxe en comfort in de recreatiesector. De verwachting is dat de dalende belangstelling voor het kamperen zich in de toekomst zal doorzetten. De visie voor het recreatieterrein betreft een integraal ontwerp en integrale benadering voor het gehele vakantiepark, het vergroten van het aantal recreatiewoningen en het verminderen van het aantal kampeerplaatsen. In deze notitie wordt aan deze visie ruimtelijk gestalte gegeven. Eerst zal worden ingegaan op de bestaande situatie: de ligging,

het bestaande gebruik en de landschappelijke, ecologische en ruimtelijke aspecten. Vervolgens zal het planvoorstel worden toegelicht.

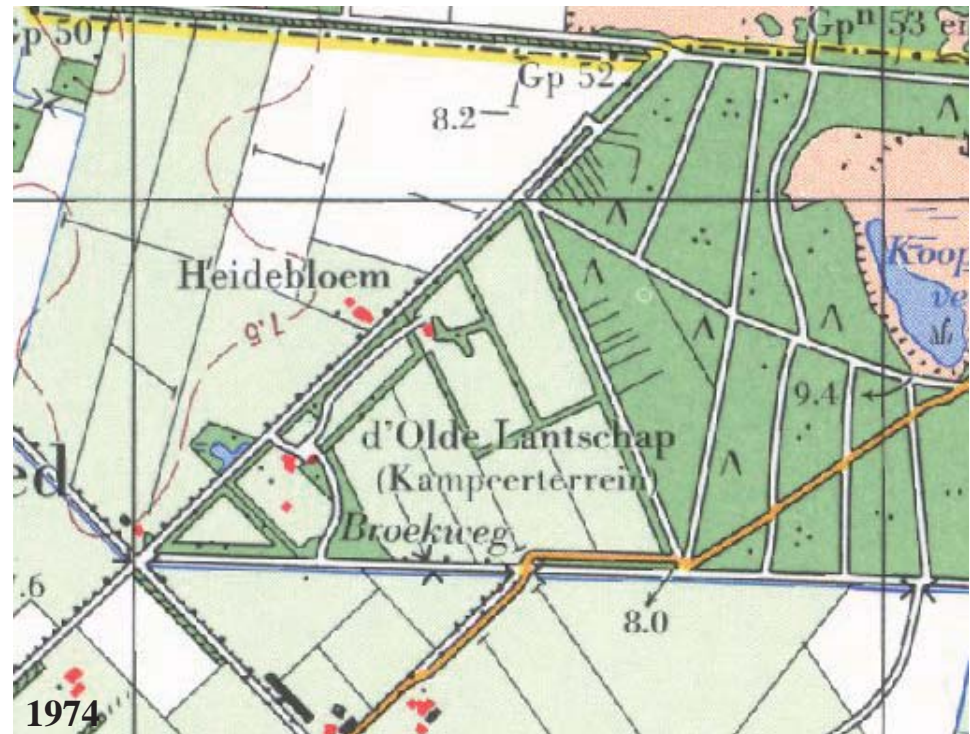
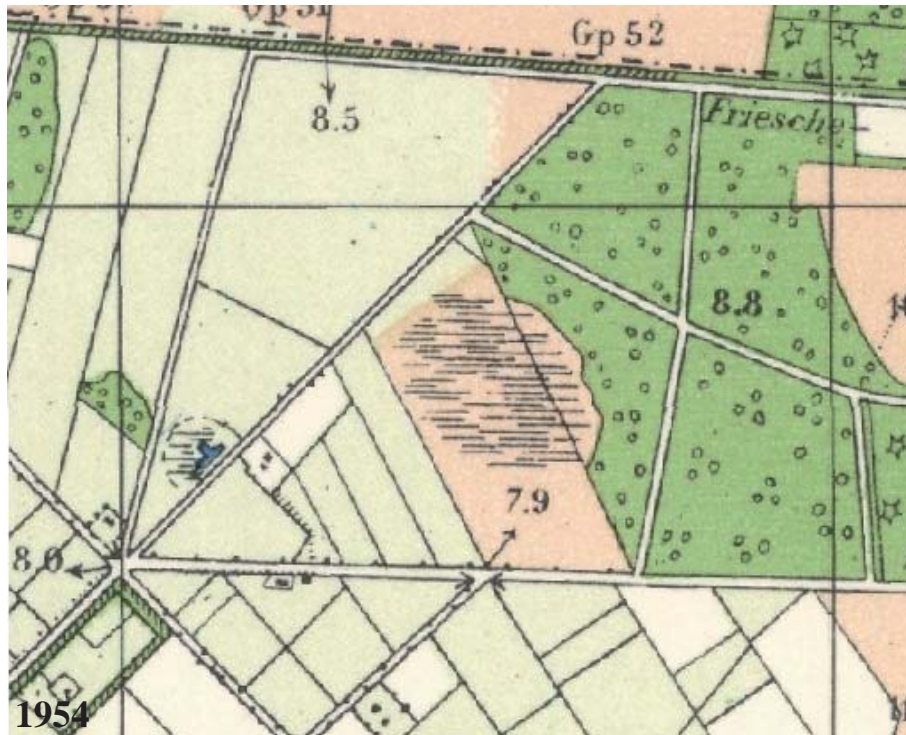
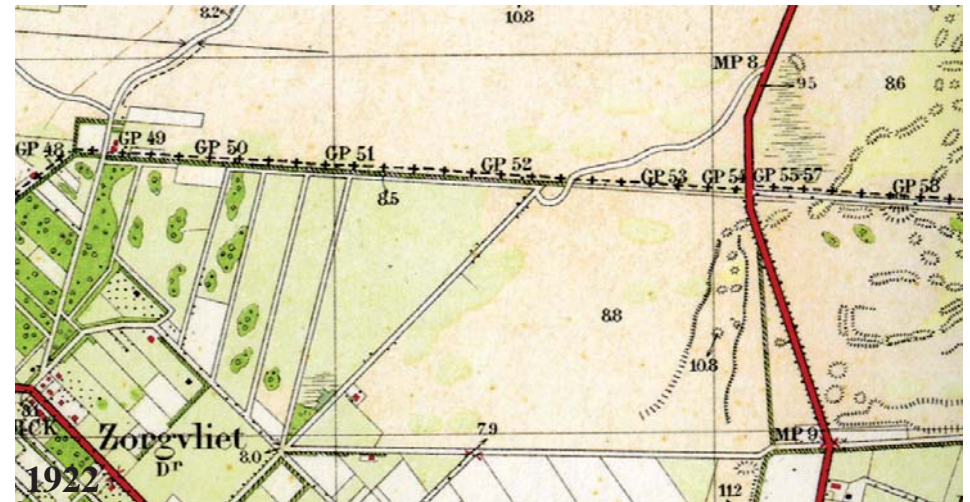
Ligging

Het recreatieterrein is gesitueerd aan de rand van het nationaal landschapspark het Drents-Friese Wold. Het ligt tussen de buurtschappen Zorgvlied en Wateren. Het recreatieterrein wordt ontsloten door de Schurerslaan. Deze weg is tot het recreatieterrein verhard en toegankelijk voor het autoverkeer. Het terrein grenst aan het bosgebied en sluit goed aan op het recreatieve patroon van wandel- en fietspaden.



Historie

De ruimtelijke ontwikkeling van het terrein is goed afleesbaar van de historische kaarten. In 1922 bestaat het grootste deel van het gebied uit woeste heidegrond. Het bestaande patroon van wegen, de Schurerslaan en de Broekweg, is reeds aanwezig, evenals de boerenbehuizing waarin nu het restaurant is ondergebracht. Op de topografische kaart van 1954 is te zien dat de gronden rondom de boerderij in cultuur zijn gebracht. De overige heidegronden zijn ingeplant. Aan de overzijde van de weg is een dobbe (gegraven poel) aangegeven, die ook nu nog aanwezig is. In de jaren zestig van de vorige eeuw is de camping aangelegd. Op de topkaart uit 1974 zijn de houtwallen rondom de kampeervelden en de sanitairgebouwen aangegeven. Aan de overzijde van de weg is de boerderij 'de Heidebloem' gebouwd.



Waterplezier		Eten & Drinken	
Buitenzwembad	<input checked="" type="checkbox"/>	Supermarkt	<input checked="" type="checkbox"/>
Verwarmd buitenzwembad	<input checked="" type="checkbox"/>	Kampwinkel	<input checked="" type="checkbox"/>
Apert Kinderbad	<input checked="" type="checkbox"/>	Eetkafé	<input checked="" type="checkbox"/>
Overdekt zwembad	<input checked="" type="checkbox"/>	Panierkeukenrestaurant	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterglijbanen	<input checked="" type="checkbox"/>	Pizzeria/restaurant	<input checked="" type="checkbox"/>
Wildwaterplas	<input checked="" type="checkbox"/>	Snackbar	<input checked="" type="checkbox"/>
Speelvijver/zwemplas	<input checked="" type="checkbox"/>	Broodje afhaalservice	<input checked="" type="checkbox"/>
Viswato	<input checked="" type="checkbox"/>	Pizza afhaalservice	<input checked="" type="checkbox"/>
Recreatie		Sanitair	
Recreatieterrein/hallenbak	<input checked="" type="checkbox"/>	Verwarmd sanitair	<input checked="" type="checkbox"/>
Tennisbaan	<input checked="" type="checkbox"/>	Wasserette	<input checked="" type="checkbox"/>
Tafeltennis tafels	<input checked="" type="checkbox"/>	Verhuur	
Voetbalveld	<input checked="" type="checkbox"/>	Verhuur bungalowen	<input checked="" type="checkbox"/>
Badmintonveld	<input checked="" type="checkbox"/>	Verhuur tenten/tarwewagens	<input checked="" type="checkbox"/>
Beach Volleybalveld	<input checked="" type="checkbox"/>	Camperv plaatsen	<input checked="" type="checkbox"/>
Midgetgolfbaan	<input checked="" type="checkbox"/>	Overig	
Jeu de boules	<input checked="" type="checkbox"/>	Draadloos internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Speelham	<input checked="" type="checkbox"/>		
Groot springkussen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Skibaan (all weather)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Discs	<input checked="" type="checkbox"/>		
Recreatieprogramma	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fiets/vaakje verhuur	<input checked="" type="checkbox"/>		
Wandroutes nabij	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fietroutes nabij	<input checked="" type="checkbox"/>		
Manege dichtbij	<input checked="" type="checkbox"/>		



- Receptie
- Restaurant met snack-afhaal loket
- Midgetgolf
- Jeu de boules banen
- Beugelbaan
- Verwarmd overdekt zwembad
- Toiletgebouw
- Speeltoestel
- 't Speelhuus
- Wasserette
- Winkel met eigen bakkerij
- Milieupark
- Strand
- Beachvolleybalveld
- Openluchttheater
- Recreatieveld
- Visvijver
- Recreatievijver "De Waterse Koele"
- Watertappunt (warm/koud)+ afwas
- Telefooncel
- Parkeren
- Huifkarveld
- Paardenwei
- Verharde wegen
- Voetpaden

- Type 4BL 4 persoons villa
- Type 6D 6 persoons villa
- Type 6DL 6 persoons villa
- Type 4B 4 persoons villa
- Geen verhuur
- Toeristenplaatsen met comfort
- Toeristenplaatsen
- Jaarplaatsen



d' Olde Lantschap
Dé camping voor avontuurlijke kids

★ ★ ★ ★
Camping d' Olde Lantschap,

2. Bestaande situatie

Bestaand gebruik

Het gehele terrein is circa 20 ha groot. Hiervan is circa 11 ha als kampeer- en recreatieterrein ingericht. Hierop zijn 306 staanplaatsen voor kampeermiddelen, 100 stacaravans en 97 recreatiewoningen gesitueerd. Er zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig, de meeste zijn gesitueerd rondom de receptie en het restaurant. Er is onder andere een midgetgolfbaan, een overdekt zwembad, jeu de boulesbanen en een winkel. Naast de entree staat de beheerderswoning. Aan de overzijde van de weg, de Schurerslaan, is een dagrecreatieterrein ingericht met een zwem- en speelvijver, een ligweide en een visvijver. Tevens staat hier de voormalige boerderij 'de Heidebloem'. Deze wordt nu gebruikt als dienstwoning en stalling. Het complex recreatiewoningen heeft een eigen toegangsweg op het terrein en het is ruimtelijk afgescheiden van het kampeerterrein en de stacaravans. Het gehele terrein is opgedeeld in vier separate gebiedjes: dagrecreatie, de recreatiewoningen, het kampeerterrein ten zuiden van de receptie en het kampeerterrein en caravanpark ten noorden van de receptie.

Bestaande ruimtelijke kenmerken

Kampeerterrein

De kampeervelden zijn aangelegd als grote groene kamers, omzoomd door houtwallen. In deze houtwallen zijn diverse boomsoorten omhoog geschoten. Bomen met een grote omvang staan in de houtwallen die aangeplant zijn bij de aanleg van de camping in de jaren zestig. De vorm van de kampeervelden wisselt en de onderlinge structurering is 'losjes'.

Het terrein met de stacaravans is daarentegen strak en rechthoekig verkaveld. Aan de achterzijde van de stacaravans en rondom het terrein zijn hoogopgaande houtwallen aanwezig.





Recreatiewoningen

Het gebied met de recreatiewoningen heeft een geheel eigen inrichting. Het heeft de ruimtelijke kenmerken van een ressort die is aangelegd in de 'landscape' stijl. De paden zijn lichtjes gebogen. Vanaf de entree leidt de hoofdroute naar een grote vijverpartij met glooiend aangelegde grastaluds. De hoofdroute is royaal aangelegd met een laanbeplanting en brede grasbermen. De erven bestaan uit gras en opgaand groen; schuurtjes en schuttingen komen niet voor. Hierdoor is er een continu groen landschappelijk beeld. De recreatiewoningen zijn in één architectuur gebouwd. Ze hebben een landelijke uitstraling. Alhoewel de omvang van de recreatiewoningen varieert, is dit aan de buitenzijde niet direct herkenbaar.

Dagrecreatieterrein

Het dagrecreatieterrein en de vijvers ten noorden van de Schurerslaan zijn landschappelijk aangelegd met glooiingen en bosschages. De zwem- en speelvijver heeft een royale afmeting en een aanleg met zanderige taluds en inheemse beplanting. Dit alles past in deze landelijke omgeving en bij dit type recreatie. De visvijver is kleiner, de aanleg en de omvang refereert aan het beeld van een stadsparkvijver. In de zuidelijke punt van dit terrein ligt tussen opgaande bosschages een dobbe verscholen.

Voorzieningen

De oude boerderij met het restaurant, de receptie en het gebouwtje met de winkel zijn het entreegebied van het recreatiepark. De overige voorzieningen, de midgetgolfbaan, de jeu de boulesbanen, het overdekte zwembad en dergelijke zijn wat verscholen achter het restaurant.

Bereikbaarheid en padenstructuur

De toegangen en de padenstructuur op het kampeerterrein zijn niet overzichtelijk. De noordelijke kampeervelden zijn bereikbaar via een weg die parallel loopt met de Schurerslaan. De zuidelijke kampeervelden zijn bereikbaar via een pad dat achterlangs de winkel loopt. Het gebied met de recreatiewoningen heeft een eigen toe-

gangshek. De paden op de terreinen zijn 3 tot 4 m breed en geasfalteerd. Het dagrecreatieterrein is vanaf de Schurerslaan bereikbaar.

Bodem en landschap

Vlak onder het maaiveld bevindt zich een keileemlaag. Dit betekent dat het regenwater niet makkelijk wegzakt en dat er vaak schijngrondwaterstanden zijn. De bodem zal waarschijnlijk bestaan uit een zanderige grondsoort.

Van een zeer open heidelandschap in het begin van de vorige eeuw is het gebied veranderd in een besloten bebost gebied. De bebossing op het terrein en in het aangrenzende bosgebied is van recente datum.

Bestaande natuurwaarden

De aanwezige natuurwaarden op het terrein van d' Olde Lantschap zijn beperkt. De aanwezige groenstructuren in de vorm van smalle houtsingels, struweel en kampeervelden hebben geen bijzondere natuurwaarden. In de opgaande begroeiing zullen enkele algemene vogelsoorten tot broeden komen. Daarnaast zullen kleinere zoogdieren, zoals bosmuis en egel, in het gebied voorkomen. Buiten het kampeerseizoen zullen ook soorten vanuit het naastgelegen natuurgebied foerageren in het gebied. Ten zuiden van de recreatieplas is een dobbe aanwezig die aan het verlanden is. Dit gebied is nog het meest natuurlijke deel van het recreatieterrein. De overige gebieden worden met grote regelmaat onderhouden, waardoor eventuele natuurwaarden weinig kans krijgen.

Recreatieterrein d' Olde Lantschap grenst aan de noordoostzijde aan een bosgebied, dat onderdeel is van Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelder-veld'.

Planologisch regiem

Het terrein valt onder het regiem van het bestemmingsplan Recreatieterreinen van de Gemeente Diever (1994). De bestemming is recreatieterreinen. Voor d' Olde Lantschap zijn 406 staanplaatsen en 100 recreatiewoningen de maximale aantallen. Binnen de bestemming recreatieterreinen mogen deze aantallen gewijzigd

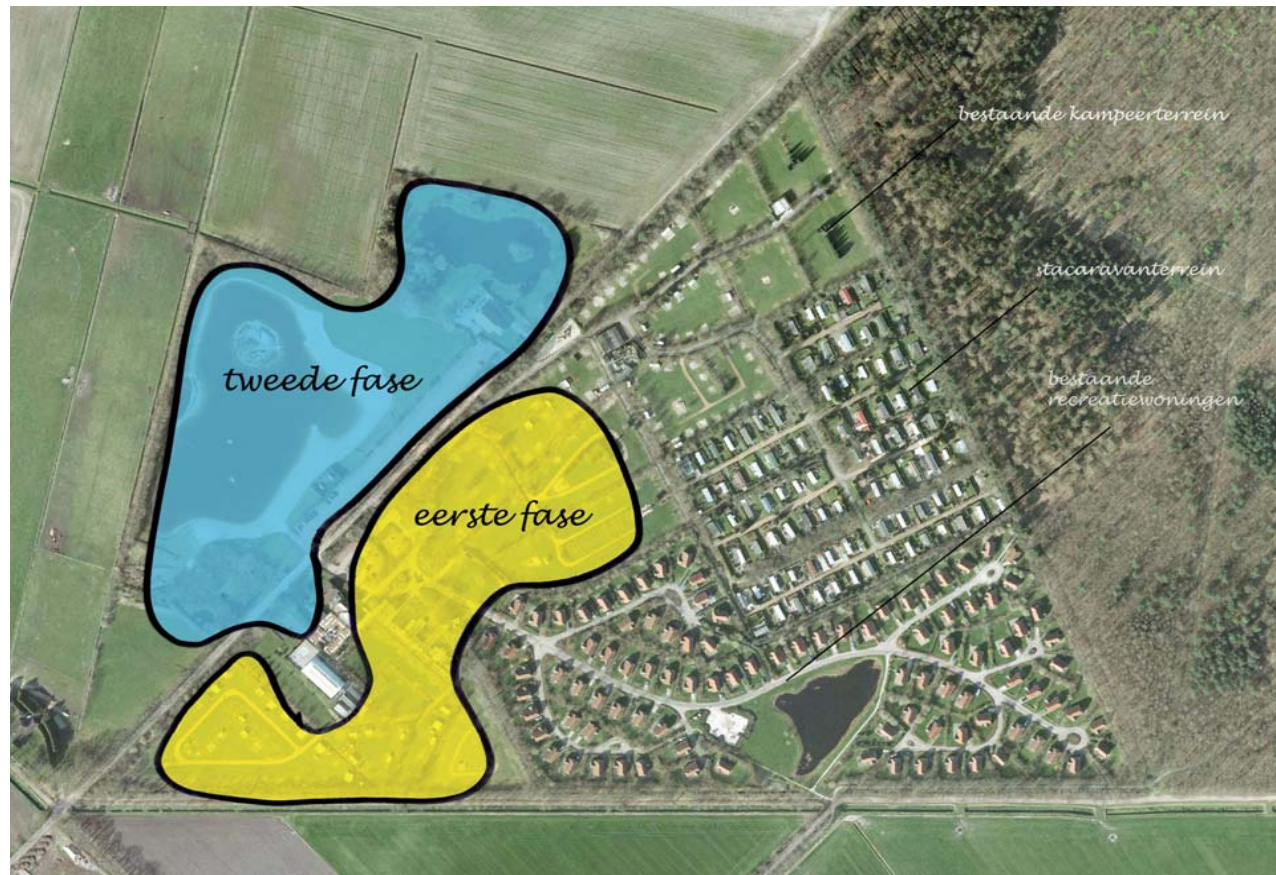
worden. Staanplaatsen mogen worden omgezet in recreatiewoningen in de verhouding drie staanplaatsen voor kampeermiddelen per recreatiewoning, mits het totaal aantal staanplaatsen met niet meer dan de helft verkleind wordt. Op het dagrecreatieterrein zijn momenteel geen staanplaatsen en recreatiewoningen toegestaan.



3. Nieuwe situatie

Visie vakantiepark

Het zwaartepunt van het recreatieterrein wordt verschoven van een kampeerterrein naar een vakantiepark met recreatiewoningen. De waterrecreatie wordt een integraal onderdeel in het vakantiepark. Het vakantiepark wordt heringericht als één park met een herkenbaar centraal gebied, waar de voorzieningen zijn gesitueerd en van waar de toegangspaden naar de recreatiewoningen en kampeerplaatsen leiden. Door de upgradering zal het vakantiepark goed toegerust zijn voor de toekomstige ontwikkelingen in de recreatieve sector.



Fasering en programma

Eerste fase

De eerste fase betreft het omzetten van staanplaatsen op het bestaande kampeerterrein naar recreatiewoningen en het bouwen van de resterende capaciteit van 3 recreatiewoningen. Er worden 201 staanplaatsen omgezet in 67 recreatiewoningen. In totaal worden er 70 recreatiewoningen gebouwd. Er resteren 105 staanplaatsen voor kampeermiddelen. De situering van de 100 stacaravans blijft ongewijzigd

Tweede fase

De tweede fase betreft het integreren van de bestaande dagrecreatie in het vakantiepark. Hiertoe worden circa 35 recreatiewoningen rondom het water gebouwd en de recreatieplas wordt uitgebreid richting het bestaande recreatieterrein. De kavelgrootte van de te realiseren recreatiewoningen is circa 400 m², het bebouwde oppervlak zou maximaal 100 m² kunnen zijn.

Planopzet

In de nieuwe planopzet is de recreatieplas de centrale plek in het vakantiepark geworden. Middels een oprit rijdt men naar deze centrale plek. In dit centrumgebied zijn de voorzieningen van het vakantiepark gelegen en starten de toegangspaden naar de dagrecreatie, de recreatiewoningen en het kampeerterrein. De bestaande recreatiewoningen, de nieuwe recreatiewoningen, de recreatieplas, het kampeerterrein en de voorzieningen zijn geïntegreerd tot één aantrekkelijk vakantiepark. De bestaande visvijver blijft gehandhaafd en wordt omzoomd met recreatiewoningen c.q. vissershutten.

Bestemmingsplan

Eerste fase

Voor de eerste fase is de omzetting van staanplaatsen naar recreatiewoningen in de verhouding drie op een te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan.

Tweede fase

In de tweede fase is voor het realiseren van de recreatiewoningen op het bestaande dagrecreatieterrein een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Natuurwaarden

Recreatieterrein d' Olde Lantschap grenst aan de noordoostzijde aan het Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold & Leggelderveld'. Door de aanwezigheid van het recreatiepark zal er op dit gebied reeds een verstoringdruk aanwezig zijn. Dit zal voornamelijk plaatsvinden als gevolg van bezoek door recreanten van het vakantiepark aan dit gebied. Door de herinrichting verdwijnen er 201 kampeerplaatsen en komen er circa 100 recreatiewoningen bij. Dit betekent dat het maximaal aantal aanwezige recre-



anten in het park gedurende het kampeerseizoen zal afnemen. Wel zullen jaarrond meer recreanten in het vakantiepark aanwezig zijn. De maximale verstoringdruk op het Natura 2000-gebied zal hierdoor afnemen, maar buiten het kampeerseizoen toenemen. Het late najaar, winter en vroege voorjaar zijn over het algemeen voor de natuur niet de meest gevoelige perioden. Door deze plannen zijn dan ook geen significant negatieve effecten op het gebied te verwachten. Voor deze ontwikkeling

lijkt vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan ook niet noodzakelijk.



bestaande situatie



nieuwe situatie



Bijlage

referenties water







Colofon

Opdrachtgever
Kuierhold B.V.

Contactpersoon
H. Stikkelbroeck

Rapport
Sjoukje de Jong
BügelHajema Adviseurs

Vormgeving
Sjoukje de Jong
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
268.26.50.00.00