



Recreatieschap Drenthe

Brink 4b
7981 BZ Diever
Tel.: (0521)593210
Fax: (0521)591908
E-mail: info@recreatieschapdrenthe.nl

Aan:

Bugel Hajema Adviseurs
t.a.v. mevrouw P. Smit
Postbus 274
9400 AG ASSEN

Datum : 17 mei 2010
Behandeld door : de heer G.J. Elzinga
Ons kenmerk : UR2010.169
Onderwerp : 'd Olde Lantschap
Bijlagen : 1

Geachte mevrouw Smit,

Op 23 april 2010 zijn de leden van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe bijeen geweest om hun advies uit te brengen met betrekking tot Camping d'Olde Lantschap te Wateren. Hierbij sturen wij u dit advies toe.

De instelling van het Kwaliteitsteam is een maatregel die voortvloeit uit het project "Natuurlijke Recreatie Drenthe" opgezet door Milieufederatie Drenthe en Recron. Het Kwaliteitsteam heeft een adviserende functie in het voorstadium van de planvorming. De belangrijkste taak is om op verzoek van het college van B&W per gemeente individuele recreatieondernemers te begeleiden bij het ontwikkelen van hun plannen. Het Kwaliteitsteam bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen uit verschillende vakgebieden.

Wij hopen dat het advies wordt overgenomen en zouden graag op de hoogte willen blijven van het verdere vervolg. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer G.J. Elzinga onder nummer 0592 – 850789.

Met vriendelijke groet,
Recreatieschap Drenthe,

(H. Hartog, directeur).

ontv.: 18-5-2010	no.: 0396
proj.nr.: 2682650010	
PL: P. Smit	
VM:	
RB:	

Advies Olde Lantschap

23 april 2010

Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie



INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Informatie vooraf: Planvorming d'Olde Lantschap.....	1
1.2	Plannen d'Olde Lantschap.....	2
2	Advies Kwaliteitsteam: invullen van een plus.....	4
2.1	Advies landschap.....	4
2.2	Advies recreatie.....	5
2.3	Advies natuur.....	6
2.4	Advies vervolprocedure.....	7

1 INLEIDING

Op vrijdag 23 april 2010 besprak het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie de adviesaanvraag voor Camping d'Olde Lantschap te Wateren. Het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie werd vertegenwoordigd door de volgende personen:

- H. Oosterman, voorzitter Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe
- D. J. Verstand, deskundige recreatie, lid kwaliteitsteam
- Mw. A. Bleeker, deskundige landschap, lid kwaliteitsteam
- H. Berg, deskundige natuur, lid kwaliteitsteam
- D. Takkebos, deskundige ruimtelijke ordening, lid kwaliteitsteam
- G. Elzinga, secretaris kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe

De adviesaanvraag heeft betrekking op de herstructurering van Camping d'Olde Lantschap aan de Schurerslaan 4 te Wateren. Als voorbereiding op de bespreking is een korte toelichting gegeven door de eigenaar, de heer H. Stikkelbroeck. Daarnaast is ook het beleid van de gemeente Westerveld toegelicht door mevrouw E. Deddens. Verder waren aanwezig de heer Van Buren (Olde Lantschap), mevrouw De Jong en mevrouw Smit (BügelHajema). Als achtergrondinformatie heeft een uitgebreide checklist gediend, met de daarbij behorende bijlagen. In deze adviesnotitie wordt, als het gaat om basisinformatie, verwezen naar de ingevulde Checklist en de daarbij behorende bijlagen. Deze zijn te raadplegen bij de gemeente Westerveld en bij het Recreatieschap Drenthe.

1.1 Informatie vooraf: Planvorming d'Olde Lantschap

Camping Olde Lantschap bestond tot medio jaren negentig uit voornamelijk toeristische plaatsen. In 1999 zijn op het zuidelijk deel van het grondgebied van de camping 97 recreatiewoningen gebouwd, die vervolgens, inclusief ondergrond zijn verkocht aan particulieren en via Landal Greenparks worden verhuurd aan derden. Deze recreatiewoningen worden als samenhangend park beheerd onder de naam Hunerwold State (binnen rode omkadering).



Plattegrond

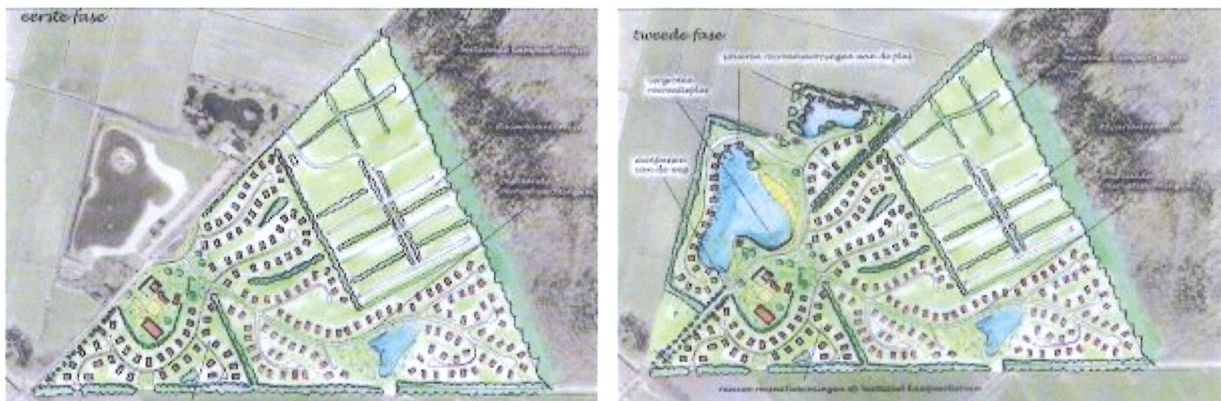
De eigenaren van de recreatiewoningen zijn verenigd in een coöperatie Villapark Hunerwold State en de verhuur verloopt via Landal Greenparks. Daarnaast is met d’Olde Lantschap een overeenkomst over gebruik van alle op de camping beschikbare faciliteiten, zoals receptie, horeca, winkel, sport- en spelvoorzieningen. De camping betreft het oranje omlijnde deel op de luchtfoto. Ten slotte bevinden zich op het terrein dagrecreatieve voorziening waaronder een zwemplas en een visvijver (blauw omlijnde deel op de luchtfoto). De gemeente Westerveld acht het van belang dat er een homogene uitstraling bestaat tussen alle genoemde deelterreinen binnen het hiervoor groen omkaderde recreatieterrein, inclusief Hunerwold State. Een voordeel daarbij is dat zich rondom het bedrijf een landschappelijk strook met omringende beplanting bevindt, die bij het eigendom van de camping hoort.

Vanaf 2007 is de huidige ondernemer, de heer H. Stikkelbroeck, eigenaar geworden van camping d’Olde Lantschap. De camping richt zich op de doelgroepen “ouders met kinderen tot 13 jaar” in het hoogseizoen. In het voor- en naseizoen richt de camping zich op jongsenioren (www.oldelantschap.nl). Camping d’Olde Lantschap is 18 hectare groot en heeft 200 toeristische kampeerplaatsen, 95 plaatsen voor toercaravans, 91 jaarplaatsen voor stacaravans en 97 recreatiewoningen.

1.2 Plannen d’Olde Lantschap

Het zwaartepunt van het recreatieterrein wordt verschoven van een kampeerterrein naar een vakantiepark met recreatiewoningen. Het vakantiepark wordt heringericht als één park met een herkenbaar centraal gebied. Door de upgrading zal het vakantiepark goed toegerust zijn voor de toekomstige ontwikkelingen in de recreatieve sector.

De herinrichting kent twee fasen. De eerste fase betreft het omzetten van staanplaatsen op het bestaande kampeerterrein naar recreatiewoningen en het bouwen van de resterende capaciteit van 3 recreatiewoningen. De tweede fase betreft het integreren van de bestaande dagrecreatie in het vakantiepark. Hiertoe worden circa 35 recreatiewoningen rondom het water gebouwd en wordt de recreatieplas uitgebreid richting het bestaande recreatieterrein.



De geplande omvang van de camping is in verhouding tot de bestaande camping als volgt:

	Situatie 2010	1 ^e fase	2 ^e fase
Toeristische kampeerplaatsen	200	105	105
Seizoensplaatsen/jaarplaatsen toercaravans	95		
Jaarplaatsen (stacaravans)	91	100	100
Bungalows/huisjes voor verhuur	97	167	217
Horeca	150	150	150

De realisatie van fase 1 past binnen het huidige Bestemmingsplan Recreatieterreinen van de gemeente Diever (1994). Voor de realisatie van fase 2 is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Ingang terrein



Zwemplas

2 ADVIES KWALITEITSTEAM: INVULLEN VAN EEN PLUS

Het kwaliteitsteam heeft kennis genomen van het via de gemeente Westerveld toegezonden dossier. In het principebesluit van het college van B&W is een voorwaarde opgenomen dat de plannen worden uitgevoerd conform een op te vragen advies van het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

In hoofdlijnen ziet het kwaliteitsteam ten aanzien van de huidige plannen voor d'Olde Lantschap geen obstakels die een realisering en bestemmingsplanwijziging in de weg zouden staan. Desondanks is naar de mening van het kwaliteitsteam met beperkte aanpassingen van het plan een plus te boeken voor zowel recreatie, landschap als natuur. De meest interessante plus zit hem daarbij in de component landschap.

2.1 Advies landschap

Het huidige plan, conform de inrichtingsschets van BügelHajema, kenmerkt zich door een inrichting van het terrein die los staat van de karakteristiek in de omgeving. D'Olde Lantschap ligt in het landschapstype van jonge veldontginningen. Dergelijke ontginningen kenmerken zich door rechte lijnen, gekoppeld aan de ontginningsrichting. In dit geval is het een ontginning op kleine schaal geweest vanaf de Schurerslaan. Gronden die lastig te ontginnen waren, zoals het veentje langs de Schurerslaan, zijn blijven liggen. Dit ontginningslandschap is kleinschalig, kreeg in de loop van de tijd laanbeplanting en boomsingels en is door dit karakter erg in trek bij recreanten.

De huidige inrichting van het kampeerterrein sluit nog aan bij dit rechtlijnige ontginningslandschap, de nieuwe plannen staan hier los van. Er is in de huidige plannen gekozen voor kronkelende wegen in een parkachtige setting. De oude ontginningsas Schurerslaan wordt eveneens voorzien van een "bocht" en het oude veentje aan de noordwestzijde wordt gedempt. De nieuwe inrichting gaat daarbij lijken op de "dertien in het dozijn" parken die je overal ziet in Nederland. Met een beperkte extra inspanning in de ontwerpfase kan met hetzelfde programma in landschappelijk opzicht een plus worden bereikt.

De suggesties die het kwaliteitsteam doet ten aanzien deze plus zijn:

- Laat de Schurerslaan een rechte laan blijven en accentueer deze met versterking van de laanbeplanting; In plaats van **om** de vergrootte zandplas, kan de laan er ook **overheen**;
- Versterk de rechte groenstroken op de bestaande camping en geef die meer breedte;
- Verdicht eveneens de bossingel langs de Broekweg aan de zuidzijde van het terrein;
- Behoud het veentje aan de Schurerslaan en maak deze weer zichtbaar vanaf de toegangsweg;
- Geef de woningen aan de recreatieplas een bijzondere kwaliteit en architectuur, omdat deze het visitekaartje vormen voor het bedrijf voor alle gasten die vanaf de Schurerslaan het terrein oprijden. Daarbij kan gedacht worden aan een goede vormgeving van de relatie land-water: dus wellicht de woningen in het water. Ook zal privatisering van deze woningen zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Voor wat betreft de architectuur en landschapsinrichting verwijst het kwaliteitsteam bovendien naar het recent opgestelde Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld. Over inrichting, materiaalgebruik en groenvoorziening worden daar goede handreikingen gegeven.

2.2 Advies recreatie

Het huidige Hunerwold State kent een nette uitstraling, maar de recreatiewoningen zijn vrijwel identiek aan elkaar. De keuzemogelijkheden voor toeristen kunnen worden vergroot door in de nieuwe plannen meer variatie aan te brengen in het type recreatiewoning.

Voor wat betreft de ontsluiting heeft D'Olde Lantschap een "achtertuin" van ruim 6.000 hectare in de vorm van Nationaal Park Drents-Friese Wold. De ontsluiting vanaf de camping naar dit Nationaal Park is te verbeteren. Er loopt een fietspad via de Lange Drift en Broekweg naar het Aekingerzand. De aansluiting hierop vanaf Hunerwold State en d'Olde Lantschap loopt via een voetpad. Daarnaast loopt er een ruiterroute over de Bosweg en de Hogeweg. Als de Schurerslaan straks de kern gaat vormen in de nieuwe plannen zou ook nagedacht moeten worden over de ontsluiting vanaf de Schurerslaan naar het Nationaal Park. De Schurerslaan wordt in de toekomstige plannen afgesloten en loopt niet door naar het achterliggende gebied. Dit kan vanuit het oogpunt van zonering een bewuste keuze zijn, maar voor recreatief gebruik heeft dit wel gevolgen.



Broekweg

2.3 Advies natuur

Naar verwachting vormen de plannen voor D'Olde Lantschap niet een bedreiging voor de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000 gebied Drents-Friese Wold en Leggelderveld. Dit wijst de natuurtoets van BügelHajema ook uit. De omzetting van toeristische plaatsen in recreatiewoningen zal naar verwachting niet leiden tot een sterke toename van het aantal toeristen in het naastgelegen Natura 2000 gebied. Daarbij komt dat ook een eventuele toename niet per definitie negatief hoeft te zijn voor natuurwaarden, mits de zonering van het naastgelegen natuurgebied goed op orde is. De mogelijkheden daartoe lijken in het ruim 6.000 hectare grote natuurgebied ruim voorhanden.

Maar is er wel een plus te bereiken ten aanzien van de natuurwaarden op het recreatieterrein zelf. De huidige natuurwaarden op het terrein zijn minimaal. Dit is onder andere het gevolg van het strak gemaaide en aangeharkte karakter van het terrein. Een meer natuurlijke inrichting met extensiever beheer zal leiden tot meer variatie in dier- en plantensoorten. Dit geldt behalve voor de grasvelden, ook voor de recreatieplas en de visplas. Het beheer is daar momenteel intensief, waarbij de visplas regelmatig kunstmatig droogvalt en wordt opgeschoond. Hierdoor krijgt de natuur op het terrein weinig kans. Minder beheren en een meer natuurlijke oever met oever- en waterplanten levert natuurwinst op. Behoud van het veentje langs de Schurerslaan draagt eveneens bij aan de natuurwaarde op het terrein, mits het veentje wordt ontdaan van de dichte begroeiing. De bij het onderdeel landschap genoemde verzwaring van de groenstroken draagt ook bij aan de verhoging van de natuurwaarden.



Huidige situatie van het veentje aan de Schurerslaan

2.4 Advies vervolprocedure

De huidige planning van de heer Stikkelbroeck van d'Olde Lantschap is om vanaf 2012 te starten met het gefaseerd bouwen van de recreatiewoningen op het dagrecreatief deel van het terrein (fase 2). Daarbij gaat de voorkeur uit naar een start met fase 2, omdat het huidige kampeerterrein (fase 1) dan nog geëxploiteerd kan worden. Als immers wordt gestart met de bouw op het huidige kampeerterrein, kunnen voor dat seizoen voor de betreffende locatie geen inkomsten worden verworven uit exploitatie.

De planning van de heer Stikkelbroeck is alleszins realistisch. Het wijzigen van de bestemming van het dagrecreatieve deel van het terrein moet binnen een jaar mogelijk zijn, mede gezien het feit dat er waarschijnlijk in het kader van de Natuurbeschermingswet geen obstakels zijn te verwachten. Dit moet uiteraard nog wel worden getoetst door het bevoegd gezag, namelijk de provincie Drenthe.

Het verdient daarnaast de voorkeur om zo spoedig mogelijk te starten met de landschappelijke groenstructuur op het terrein, zodat deze voldoende tijd krijgt om te groeien.



Hunerwold State

=====

Meer informatie over het Kwaliteitsteam
Natuurlijke Recreatie

Recreatieschap Drenthe

T (0521) 593 210

E info@recreatieschapdrenthe.nl

W www.recreatieschapdrenthe.nl