

Landschappelijk inpassingsplan Mariafarm, De Langeweg 11 in Zevenbergen.

Aanleiding

De eigenaar van Marifarm heeft besloten om hun mini-camping van gemiddeld 11 (max. 25) kampeerplaatsen om te bouwen naar 5 trekkershutten.

Hiervoor zijn een aantal redenen;

- door het aantal plaatsen terug te brengen maar de opbrengst per verblijfsplaats te verhogen kan de verkeer- en parkeerdruk in de directe omgeving omlaag zonder dat het bedrijfseconomisch nadelig is.
- Daarnaast passen de trekkershutten beter in een groeiende trend binnen de Leisure en de verblijfsaccommodaties.
- En de trekkershutten passen beter in het profiel van het bedrijf.

Door deze verandering ontstaat er ook meer ruimte op het terrein, waardoor er een betere verdeling en gebruik van het perceel ontstaat.

Met een betere indeling van het terrein wordt het parkeren beter gesitueerd. Daarnaast worden de plekken beter gemarkeerd en aangeduid waardoor het gebruik beter gereguleerd wordt. Door een andere terreinindeling ontstaat een multifunctionele ruimte op het terrein die in geval van een piek, de parkeer behoefte kan opvangen.

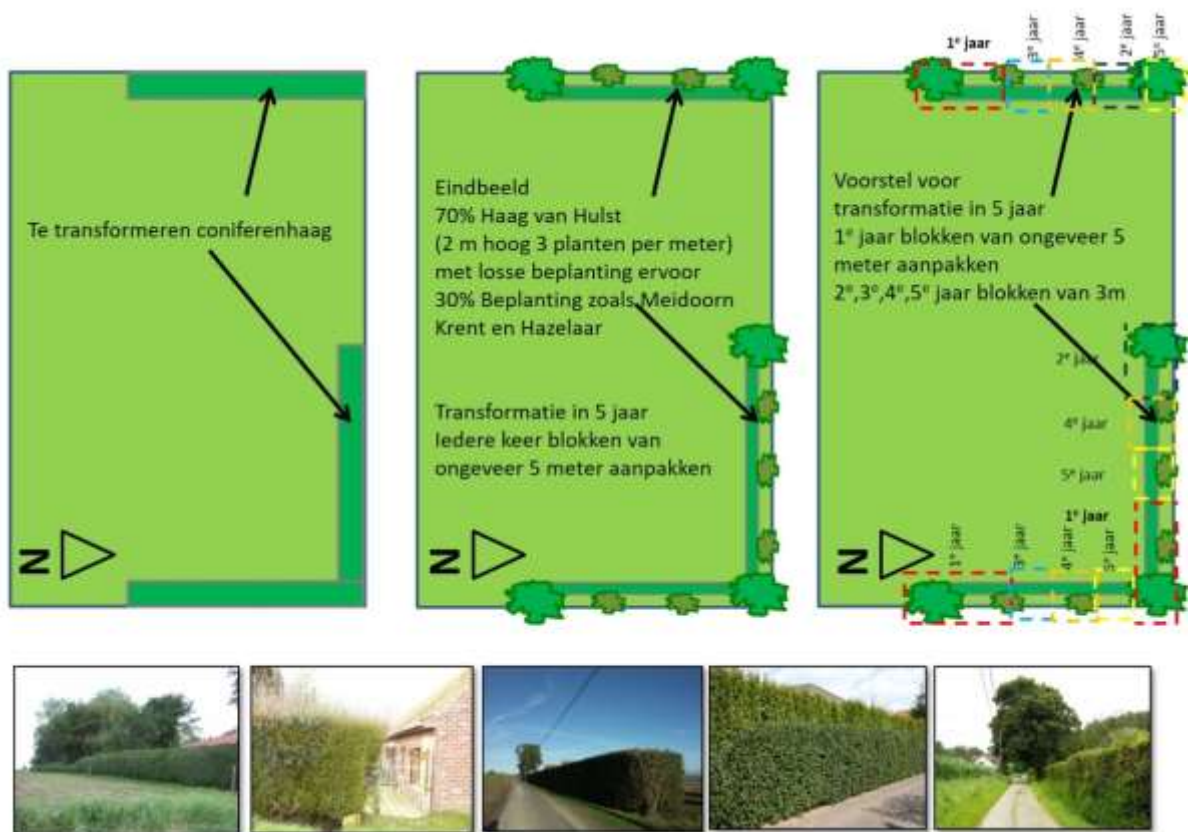
Voor deze transformatie van het terrein moet een procedure gevolgd worden. Eerste stap in de procedure is het verkrijgen van een principe goedkeuring. Die afweging vindt plaats aan de hand van het Dynamisch afwegingskader Buitengebied en het inzichtelijk maken van de inrichting van het terrein (parkeren, landschappelijke inpassing en positionering van de bebouwing)

Landschappelijke inpassing/terrein indeling

Uitgangspunten:

- Het belangrijkste element van de landschappelijke inpassing zijn de randen van het perceel. Deze blijven gedeeltelijk gehandhaafd zoals ze nu zijn en gedeeltelijke worden ze in stappen getransformeerd.
- Aan de noordzijde wordt een deel van de haag gehandhaafd omdat deze nu al volgroeid is en bestaat uit inheemse soorten (beuk) en het terrein op de juiste manier afschermt. Dit geeft nu het nodige comfort aan het terrein als het gaat om privacy en het breken van de wind.
- De rand aan de noordwest en westzijde wordt nu gevormd door een coniferen haag, deze geeft nu het nodige comfort aan het terrein als het gaat om privacy en het breken van de wind. Om te voldoen aan de landschapsvisie van de gemeente moet deze getransformeerd worden naar een haag met inheemse soorten. Om het comfort op het terrein te garanderen en het terrein uit het zicht van de burens te houden wordt de haag in 5 jaar getransformeerd. Getransformeerd van een coniferen haag naar een gemengde winter groene haag die zal bestaan uit 70% Hulst en 30% gemengde inheemse struiken zoals Krent, Meidoorn en Hazelaar
- Het noordelijk deel van oost rand bestaat nu ook uit een coniferen haag. Ook deze haag wordt in 5 jaar getransformeerd naar een beter in het landschap passende haag. Ook hier ontstaat een haag van wintergroene Hulst gemengd met andere soorten inheemse struiken.

- De transformatie vindt plaats zoals in het onderstaande schema is gevisualiseerd.



- In het noord oostelijk deel van het perceel is een met een haag afgeschermd gras/terrasplek gemaakt voor de B&B.



- Het middenstuk van het perceel is een multifunctioneel speelveld met mogelijkheden voor parkeren (aangegeven met bordjes en de ondergrond versterkt met honingraadtégels) en een mogelijkheid tot het opvangen van pieken.
- Parkeren zal deels geconcentreerd plaats vinden aan de oostzijde van de schuur en op het veld en deels verspreid bij elke hut 1 parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden beperkt verhard om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken en het groene karakter van het terrein te behouden.

- Met 6 parkeerplaatsen aan de oostzijde (en een obstakel vrije passeerstrook), 6 plaatsen op het multifunctionele veld, bij elke trekkershut 1 plek en de opvang van eventuele pieken aan de westzijde van het multifunctionele veld is er voldoende ruimte voor parkeren zonder het terrein onnodig te verharderen.
- Het westelijk deel van het perceel wordt geschikt gemaakt voor de trekkershutten. Elke trekkershut heeft een maat van ongeveer 25 m², de parkeerbehoefte wordt direct bij de trekkershutten opgelost.
- Struweel bestaat zo zoveel mogelijk uit gebied eigen soorten en een combinatie van gewone en wintergroen struiken, om in alle seizoenen een vorm van afscherming te creëren.
- Een deel van de noordrand zal ook het terrein in steken om het terrein te compartimenteren.



- Tegen de noordoostelijke haag is een opslag voor tuinmaterieel gesitueerd en de opslag/verzamelpunt voor het afval.
- Op het perceel zal ook een aantal opgaande beplanting (ev. bomen) worden gesitueerd om een deel van het aanzicht op de hogere delen van de bestaande bebouwing (met name de schuur) te breken.
- Er is ook een stalling voor fietsen met een maat van 2x3 meter. Er is vraag naar een fietsenhok waarin vooral elektrische fietsen veilig gestald kunnen worden
- Het regenwater van de daken van de hut wordt geïnfiltreerd ter plaatse of bij hevige regen direct afgevoerd op de sloot.
- Het terrein aan de oostzijde van de hoofdschuur wordt (volgens eerder gemaakte afspraken met de gemeente) met markeringen op de verharding ingericht voor parkeren en een deel wordt vrijgehouden als passeerstrook.

Schets terreinindeling met toelichting

