
MEMO

Van : Justus van den Berg

Project : Zonneweelde

Opdrachtgever :

Datum : 02-01-2018

Betreft : Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan camping Zonneweelde

Inhoud

1.	Ruimtelijke kwaliteit op het uitbreidingsterrein	1
1.1	Doel	1
1.2	Landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein	1
1.3	Centrumvoorzieningen	4
1.4	Typen en kleur van de chalets	7
1.5	Maatvoering van de standplaatsen	7
1.6	Brandveiligheid	8
1.7	Verandering in verhard oppervlakte	10

1. Ruimtelijke kwaliteit op het uitbreidingsterrein

1.1 Doel

In deze memo wordt een nadere toelichting gegeven op:

- de landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein;
- centrumvoorzieningen;
- typen en kleur van de chalets;
- maatvoering van de standplaatsen;
- brandveiligheid
- berekening verhard oppervlakte.

1.2 Landschappelijke inpassing van het uitbreidingsterrein

Ligging in de omgeving

Zoals weergegeven in figuur 1 ligt Camping Zonneweelde ten noordwesten van de kern Nieuwvliet, te midden van diverse andere recreatieterreinen. De camping ligt ingeklemd tussen de Adornisdijk en de Baanstpoldersdijk. Ten noorden grenst de camping aan landbouwgronden, aan de zuidzijde aan camping Adornis.

De aangrenzende polder is nog in agrarisch gebruik. Deze open ruimte heeft een maat van 360 bij 400 meter. Door de beplanting op de dijken is de open polder slechts sporadisch zichtbaar.

Door de beoogde ontwikkeling is de maatvoering van de open polder 340 bij 400m. Dit is vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte.



Figuur 1 Ligging van de camping in de regio en het aangrenzende landbouwgebied.



Figuur 2 Beplanting langs de Baanspoldersdijk, biedt geen uitzicht op de open polder



Figuur 3 Beeld vanaf de Adornisdijk op een gedeelte waar geen beplanting aanwezig is.



Figuur 4 Beeld vanaf de Adornisdijk op een gedeelte waar geen beplanting aanwezig is.



Figuur 5 Ligging van de randbeplanting (breedte 5m)

Ligging en maatvoering

Langs het uitbreidingsterrein is een groenstrook geprojecteerd. Het betreft een drierijige beplanting op een onderling afstand van 1 meter. Deze heeft de volgende opbouw, gezien vanaf de erfgras:

- 2m gras berm;
- Rij 1 en 2: beplanting op een onderlinge afstand van 1 meter met in de rij, gemengd plantsoen in driehoeksverband;
- Rij 3: elzen op een onderlinge afstand van 1m
- 1m m grasberm.

De grasbermen zullen op termijn, door het uitgroeien van de struiken en bomen een onderdeel zijn van de kroonprojectie. De beplanting krijgt een hoogte van minimaal 4 meter en zorgt daarmee voor een goede afscherming van het recreatieterrein.

De groenstrook ligt langs de gehele rand van het uitbreidingsterrein. Alleen aan de zijde van de Baanspoldersdijk is er geen randbeplanting maar is het de voortuin van de bedrijfswoning die zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. De voortuin heeft een diepte van 15 meter.

Het is dus een gesloten randbeplanting. Er is geen sprake van vensters

Samenstelling

De beplanting in rijen 1 en 2 is opgebouwd uit soorten die hier thuishoren. Het betreft (elk 20%):

- Gelderse roos;
- liguster;
- hazelaar;
- beuk;
- veldesdoorn.

1.3 Centrumvoorzieningen

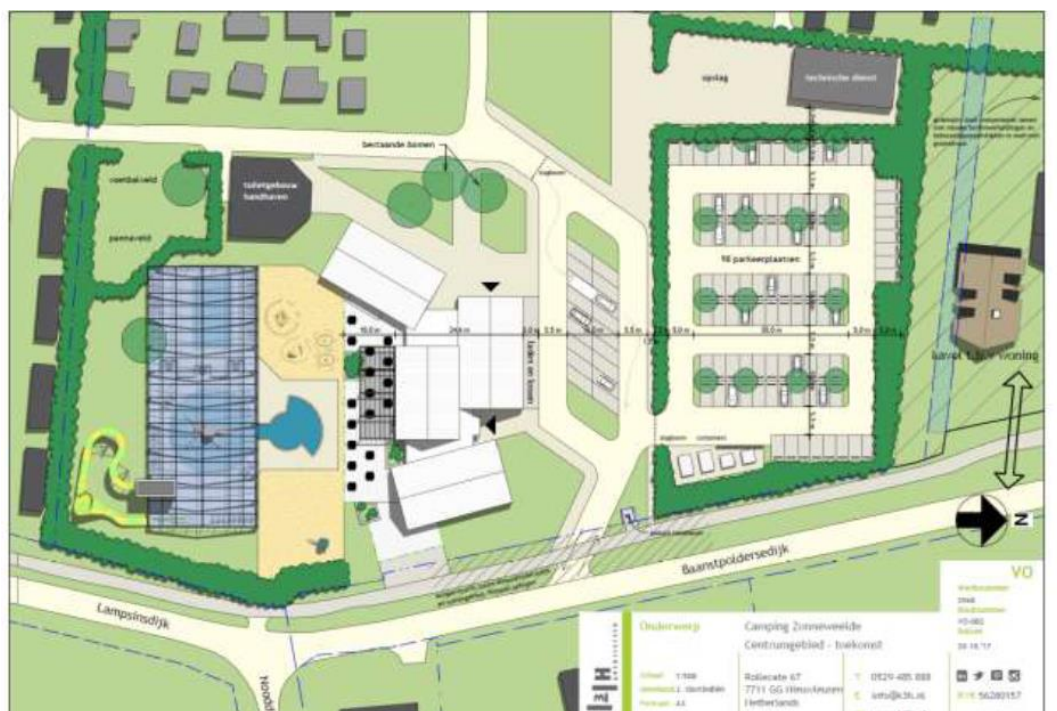
Het plan voor het centrum

Er komen drie losstaande nieuwe gebouwen. Eén voor receptie, horeca, winkel. Eén voor een indoorspeelvoorziening en één voor sanitaire ruimtes, snackbar, verblijf animatieteam. Buiten komt een nieuw terras. Het bestaande zwembad krijgt de mogelijkheid tot overkapping. Naast de nieuwe parkeerplaats komt een nieuwe technische ruimte.

De entree is verplaatst in noordelijke richting zodat de entree logisch komt te liggen ten opzichte van de centrale voorzieningen, het parkeerterrein en de opstelstrook voor komende en gaande gasten.

Het parkeerterrein en het zwembad zijn voorzien van een randbeplanting. Het betreft hier beplanting die ook al in de huidige situatie aanwezig is.

Het materiaalgebruik is lei, hout en glas in natuurlijke kleuren. Dit is passend bij de streek en heeft een duurzaam karakter.



Figuur 6 Plan voor het centrumgebied (K3H)



Figuur 7 Detaillering centrumgebouwen en terrassen (K3H)



Figuur 8 Beelden van de centrumbebouwing en het zwembad (K3H).

1.4 Typen en kleur van de chalets

De bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd in natuurlijk en zachte kleuren. Een verbeelding van de beoogde chalets is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9 Beeld van de beoogde chalets (K3H)

1.5 Maatvoering van de standplaatsen

De maatvoeringen die in de verkaveling van het uitbreidingsterrein zijn gehanteerd zijn als volgt:

- ontsluiting: 5 meter waarvan 3m verharding en aan elke zijde 1m grasberm;
- breedte beplanting 5m;
- chalets maximaal: 10x4, 11x4 en 12x4, gemiddeld 44m²;
- standplaats circa 220m²;
- onderlinge afstand chalets minimaal 5m.

Een gedetailleerde beeld van de maatvoering van de verkaveling is opgenomen in figuur 10, geknipt in drie stukken in verband met de leesbaarheid. In een bijlage is de verkaveling opgenomen op A3-formaat (schaal 1:1.000.)





Figuur 10 Maatvoering van de verkaveling in drie delen van oost naar west

1.6 Brandveiligheid

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor brandveiligheid is gebaseerd op een brandwerendheid van minimaal 20 minuten. Dit komt overeen op een camping met een onderlinge afstand tussen chalets, tuinhuisjes, auto's van minimaal 5 meter. Brandvlakken zijn niet strikt gekoppeld aan een standplaats. Het is mogelijk dat een gedeelte van de standplaats een onderdeel vormt van het brandvlak van de aangrenzende chalet. De afstand tot het eigen chalet moet dan natuurlijk wel minimaal 5 meter zijn.

Brandvlakken

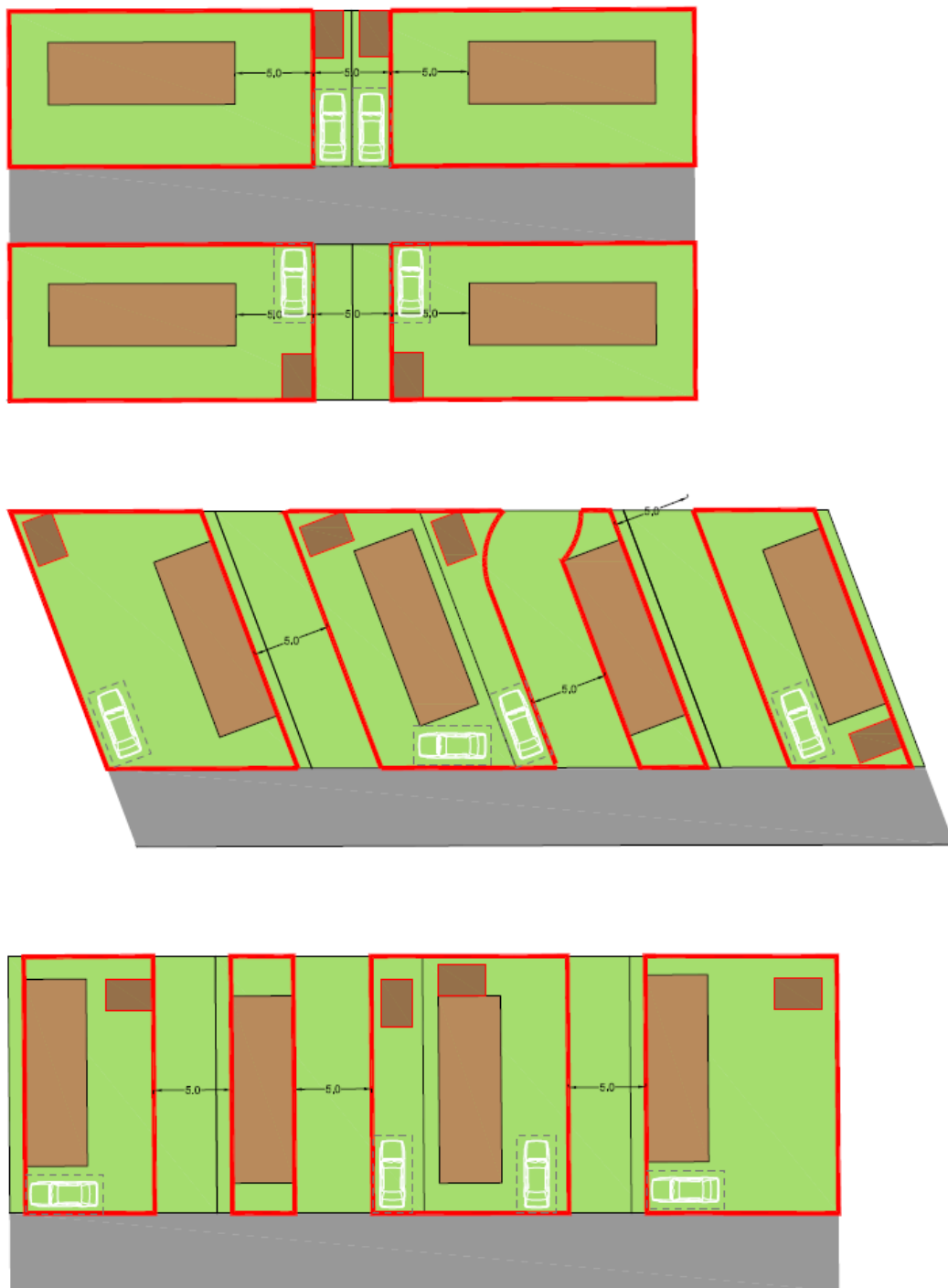
In figuur 11 is per type verkaveling een nadere uitwerkingen geven van de ligging van de brandvlakken. Dit in combinatie met de mogelijkheid voor het plaatsen van een tuinhuisje en het parkeren van een auto.

Aan de oostzijde van het terrein zijn er meerdere mogelijkheden. Dit komt omdat de chalets geclusterd zijn. Feitelijk mogen er geen tuinhuisjes of auto's staan in de zone waar de onderlinge afstand van de chalets 5 meter is. Aan de andere kant is er juist een grote vrijheid omdat hier sprake is van een tussen zone met een maat van 15 meter.

In het tussengebied staan de kavels schuin op de weg. De onderlinge afstand tussen de chalets is 8,3 meter. Er kan hier gekozen worden voor het plaatsen van het tuinhuisje en parkeerplaats nabij het eigen chalet of juist

nabij het aangrenzende chalet. In beide gevallen kan de minimale afstand van 5 meter tussen brandvlakken worden gegarandeerd.

In de westzijden van het uitbreidingsterrein staan de kavels haaks op de weg. De onderlinge afstand tussen de chalets is 9,3 meter. Er kan ook hier gekozen worden voor het plaatsen van het tuinhuisje en parkeerplaats nabij het eigen chalet of juist nabij het aangrenzende chalet. In beide gevallen kan de minimale afstand van 5 meter tussen brandvlakken worden gegarandeerd.



Figuur 11 verkaveling met tuinhuisje, auto en ligging van het brandvlak (rood omkaderd).

1.7 Verandering in verhard oppervlakte

Huidige situatie

De verharding van het huidige centrum bestaat uit de volgende elementen die zijn aangesloten op de riolering:

- gebouwen;
- zwembad;
- terras en wandelpaden;
- toegangsweg;
- parkeerterrein: halfverharding met straatkolken.



Figuur 12 Verhardingen in de huidige situatie. Maatvoeringen zijn opgenomen in de tabel.

Tabel 1 overzicht van verhardingen in de huidige en toekomstige situatie

type	Huidig		toekomstig	verschil
Gebouwen	30 x 20 = 60 20 x 15 = 300 15 x 12 = 180	540	1.150 + 180 = 1330	+780
Bedrijfswoning en bijgebouw	8 x 10 = 80	80	359	+280
Zwembad	25 x 15 = 325 30 x 35 = 1.050	1375		+125
Zwembad overkapping			45 x 20 = 900	
Zwembad buiten overkapping			40 x 15 = 600	
Terras en wandelpaden	25 x 15 = 325 30 x 15 = 450	775	5.665	+2.425
Toegangsweg	110 x 7 = 770 45 x 3 = 145	915		
Parkeerterrein verhard	5 x 25 = 125	125		
Parkeerterrein half verhard	50 x 35 = 175	175		
Verharding centrum (geel)				
Waarvan half verhard (p-vakken 100 x 12,5 = 1.250)			-1.250	
				3.610

Op het terrein zijn de wegen slechts op een paar plaatsen voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het riool. In de nieuwe situatie wordt:

- nieuwe verhard terrein in het centrum 5.665 m² (geel in figuur);
- nieuwbouw bedrijfswoning en bijgebouw: 359 m² (paars in figuur).



Figuur 13 verharding en bebouwing in de toekomstige situatie (rood = bebouwing, geel = verharding)

In de nieuwe situatie is er in totaal 3.610m² extra verharding. Deze wordt gekoppeld aan het regenwarriool, die uit komt op de wadi. De noodzakelijke extra waterberging betreft 3.610 m² x 75mm= 271 m³. De wadi heeft een oppervlakte van 360m² en is daarmee ruimvoldoende om de hoeveelheid te kunnen bergen. De wadi is gelegen tussen de bedrijfswoning en de eerste chalets op het uitbreidingsterrein, zie figuur 8. Deze locatie ligt dicht bij het centrum waardoor de aanvoer van het water makkelijk kan verlopen. Tevens ligt het naast de sloot waarop het water zal worden afgevoerd.

Uitgaand van een bergend vermogen van 1m kan de wadi vorm worden gegeven door het verdiepen van het maaiveld met 1,5m over een oppervlakte van 271m². Hierbij kan dan nog 90m² benut worden voor een aantrekkelijke inrichting.



Figuur 14 Ligging en oppervlakte wadi



GEMEENTE SLUIS
Camping Zonneweelde

kwaliteitsverbeteringsplan



project	400137.20170722		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	-	concept	22-11-2017
idn	NL.IMRO.1714.PM		

R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



GEMEENTE SLUIS

Camping Zonneweelde

maatvoering

project	400137.20170722	
formaat	A3	vastgesteld
schaal	1:2000	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	-	concept 22-11-2017
idn	NL.IMRO.1714.PM	