

TOEKOMSTVISIE
CAMPING WADDENZEE

FACET
RUIMTEDENKERS IN RECREATIE.

“Van praten en plannen naar durven en doen”

Opdrachtgever :
Camping Waddenzee
Fam. Tjisen
Westerlandweg 43
1778 KL Westerland

Projectnummer :
1778KL.043-P01

Document : Toekomstvisie
Datum : 01-11-2019

Opgesteld door :
FACET architecten & adviseurs
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0315 - 235 075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl



TOEKOMSTVISIE CAMPING WADDENZEE



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG	4
LANDSCHAP EN OMGEVING	6
BESTEMMINGEN EN FUNCTIES	8
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10
NIEUWE SITUATIE	12
VOGELVLUCHT EN DOORSNEDE	14
3D-IMPRESSIES	16
OVER FACET	22

INLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG

INLEIDING

Camping Waddenzee is een recreatiebedrijf met ca 150 eenheden, gelegen op 8 hectare, waarvan 4 hectare recreatie. Het bedrijf is gelegen in/aan het lintdorp Westerland, op het voormalig eiland Wieringen. Hoewel het gebied rond het eiland nu grotendeels is ingepolderd, is de structuur van het eiland nog wel voor een groot deel leesbaar en voelbaar. Ook ter plaatse van Camping Waddenzee.

In het verleden is ingezet op kwaliteitsverbetering van het park. Er zijn plekken verdwenen of samengevoegd, waardoor het oorspronkelijke aantal van 175 plaatsen is verminderd tot ca 150. Er is een nieuw horecagebouw gerealiseerd aan de rand van de camping, in het bebouwingslint van Westerland.

De locatie is al ruim 125 jaar in bezit van de familie, waarbij het gebruik is overgegaan van een kruidenierswinkel naar het huidige recreatiebedrijf. Altijd heeft het bedrijf een duidelijke verbondenheid gehad met de locatie en het dorp. Voor de toekomst staat een nieuwe generatie klaar om een nieuwe elan en een nieuwe waarde (emotioneel, maatschappelijk) aan het bedrijf toe te voegen.

ONDERZOEKSVRAAG

Nieuwe generatie betekent ook een nieuwe stip op de horizon. Centrale vraag voor deze toekomstvisie :

Wat is nodig voor een toekomstgerichte en marktconforme exploitatie van Camping Waddenzee, passend bij de nieuwe generatie?

Deze hoofdvraag valt in de volgende deelvragen uiteen:

- Hoe kunnen we het landschap beter zichtbaar maken op het park en deze versterken?
- Hoe kunnen we zorgen voor een goede landschappelijke inpassing, die recht doet aan de landschappelijke karakteristieken van de plekken en die respect heeft voor de directe omgeving (de buurt)?
- Hoe kunnen we samenhang creëren tussen de afzonderlijke delen van het bedrijf, zowel voor nieuwe delen als bestaande delen?
- Hoe kunnen we inspelen op relevante ontwikkelingen, zoals thema's Waddenzee, Holland boven Amsterdam, etc, en wat betekent dit voor de doelgroep en het concept van Camping Waddenzee





BRONNEN

In onze deskresearch zijn onder andere de volgende stukken geraadpleegd :

- Vigerend bestemmingsplan, bureau Vijn, d.d. 14-11-2003.
- Ontwerpbestemmingsplan, bureau Rho, d.d. 17-01-2019, inclusief bijlagen.
- Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen, Cultureel Erfgoed Noordholland, d.d. 23-10-2008.
- Aardkundige Monumenten in de provincie Noord-Holland, De Straat Milieu-adviseurs B.V., d.d. 11-05-2004.
- Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon, bureau Ruimte & Vrije tijd, d.d. december 2013
- Omgevingsvisie Hollands Kroon, d.d. 29-11-2016
- Jaarverslag boven Amsterdam 2018.
- Website Bezoek Hollands Kroon, www.bezoekhollandskroon.nl.
- Website Holland boven Amsterdam, www.hollandbovenamsterdam.com

LEESWIJZER

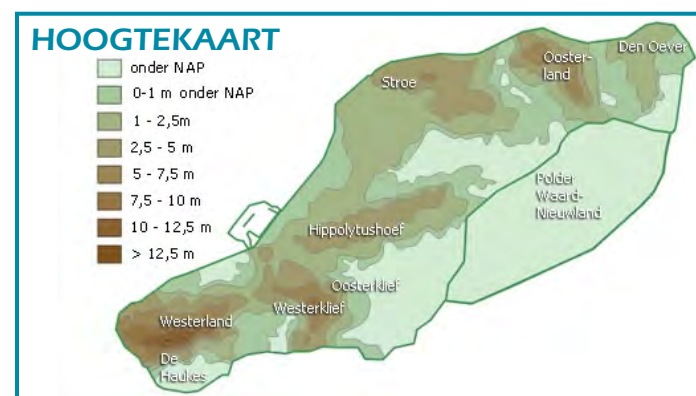
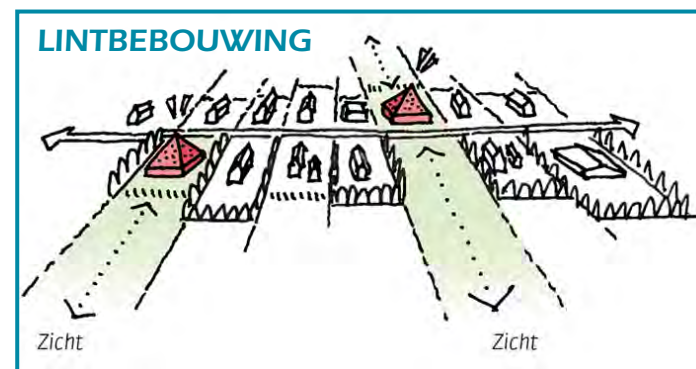
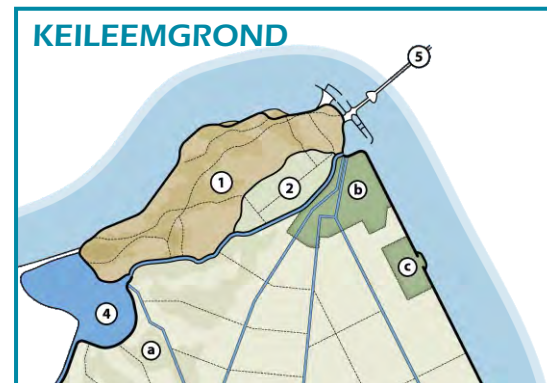
De nadruk van deze Toekomstvisie ligt op visueel/beeldend onderzoek. In de eerstevolgende hoofdstukken, respectievelijk Landschap en Omgeving, Bestemmingsplan en Functies & Recreatief Profiel worden verschillende onderdelen uit ons deskresearch en onderzoek ter plaatse in beeld gebracht.

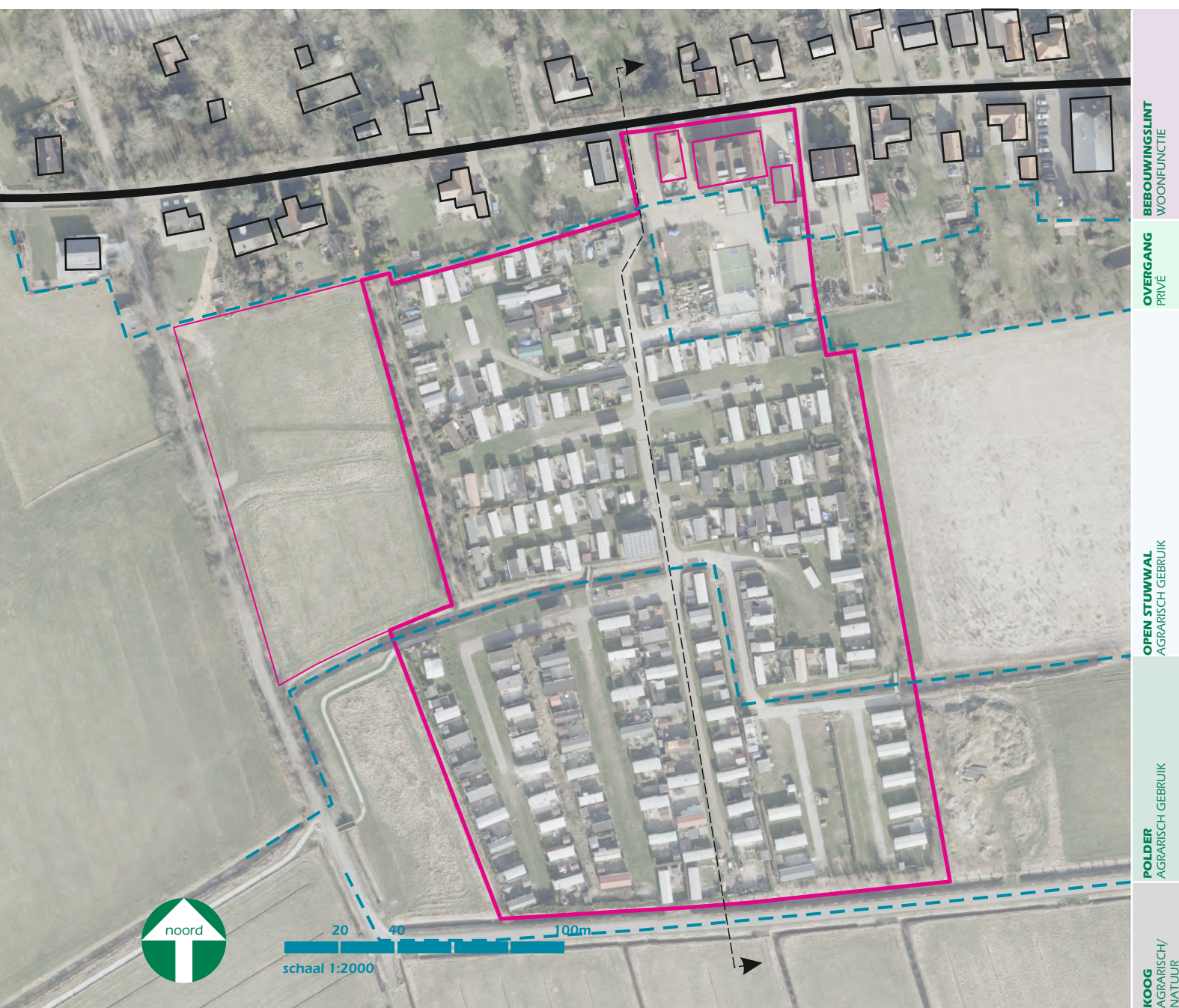
Aansluitend wordt in Conclusie en Aanbevelingen antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek, door duiding van doelgroep en een visuele verbeelding van de kansen voor Camping Waddenzee.

Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt, wat dit betekent voor de concrete inrichting van het park en haar relatie met de omgeving.

Het document wordt afgesloten met een beknopte toelichting over de opsteller van deze rapportage.

LANDSCHAP EN OMGEVING





LINTBEBOUWING



OVERGANGSZONE

STUWWAL



WESTERLANDERKOOG

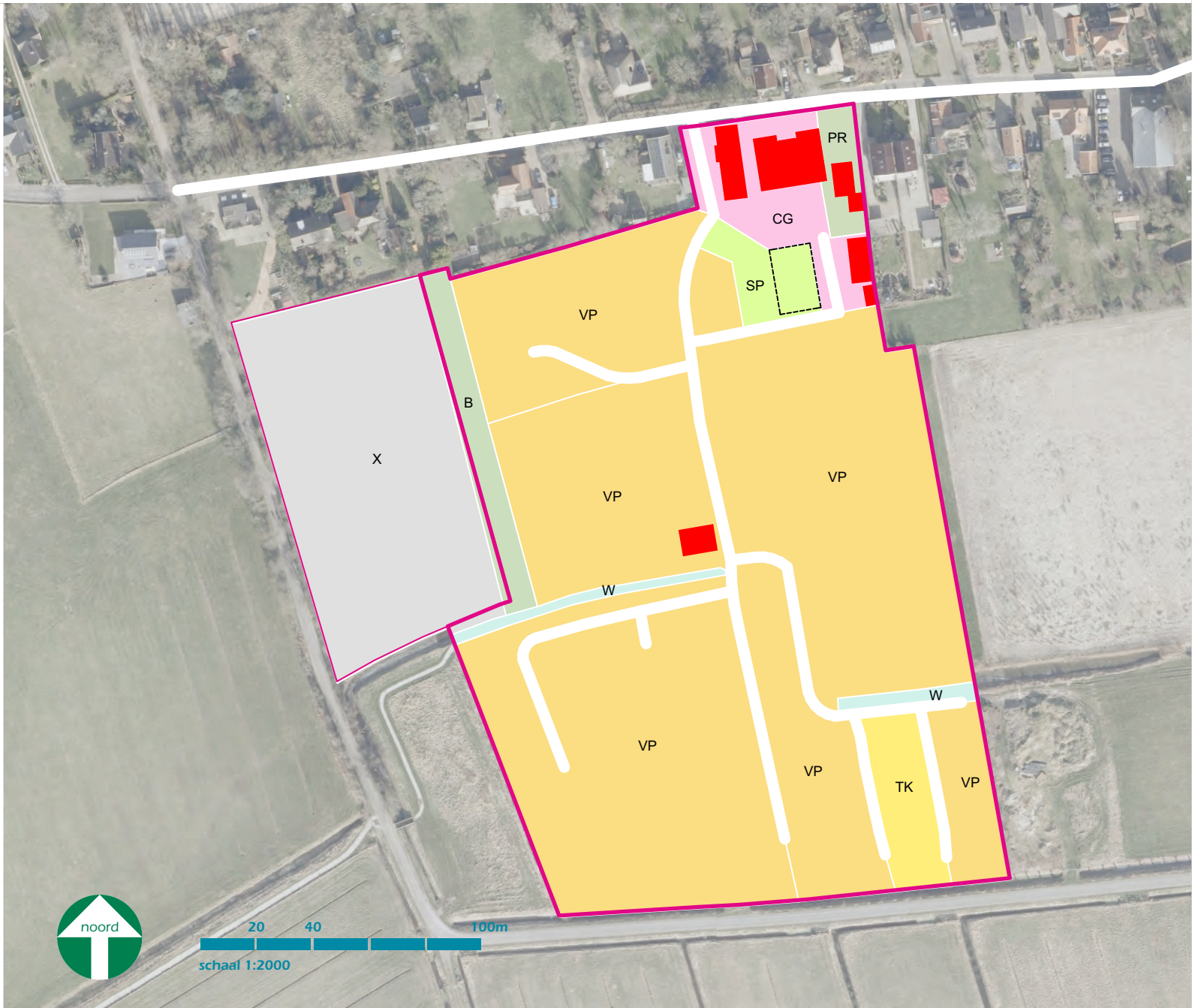


POLDER

BESTEMMINGEN EN FUNCTIES



TK	Toeristisch kamperen	12 pl.
VP	Vaste plaatsen	133 pl.
SP	Sport en spel	
B	Bos	
CG	Centrumgebied	
PR	Privé	
X	Uitbreidingsgebied	
Totaal aantal plaatsen		145 pl.





**Vigerend bestemmingsplan :
Lutjestrand 2003.**

Bestemming : Recreatieterrein.

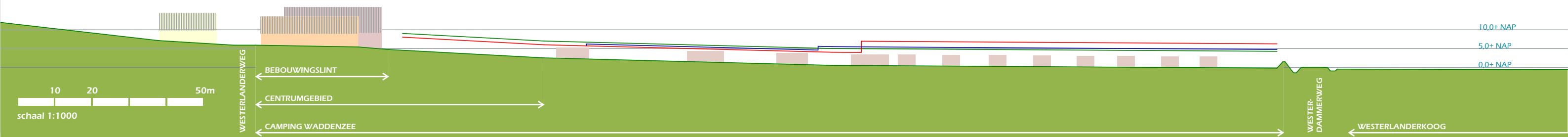
- Standplaatsen voor kampeermiddelen, incl stacaravans (opp < 48 m², hoogte < 3,0 m).
- Zomerhuizen (max 25 stks, opp < 50 m², hoogte < 4,5 m).
- Dienstgebouwen (tpv aanduiding gebouwen, goothoogte < 3,0 m).
- Sanitair voorzieningen en onderhoudsgebouwen (totaal opp < 150 m², goothoogte < 3,0 m).



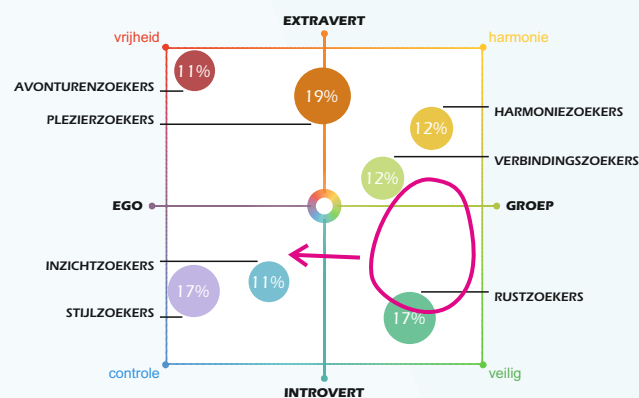
**Ontwerp-bestemmingsplan :
Camping Waddenzee.**

Bestemming : Recreatie - kampeerterrein.

- 150 standplaatsen voor (mobiele) kampeermiddelen en recreatiewoningen.
- Vaste kampeermiddelen : opp < 70m², hoogte < 5m.
- Recreatiewoningen : max 25 stk. opp < 80m², hoogte in noordelijk deel < 3,5m, hoogte in zuidelijk deel < 6,5m.
- 25 mobiele standplaatsen.
- Beheersvoorzieningen en sanitairgebouwen, totaal opp < 400m², goothoogte < 3m.
- Parkeren : >223 auto's



CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN



Vanuit de markt zijn er mogelijkheden om aan te haken bij het platform 'Holland boven Amsterdam'.

Voor een toekomstgerichte exploitatie is het advies met dit platform mee te verschuiven richting de Inzichtzoeker. Kenmerkend voor deze groep, t.o.v. huidige doelgroep:

- Meer gericht op natuur, cultuur en zelfontplooiing
- Bestedingspatroon. Is bereid om meer te besteden
- Trouwe gast van het gebied zijn, maar afwisseling en vrijheid wordt verkozen boven een eigen plek (jaarplaats).

Om aan deze doelgroep te voldoen, zijn aanpassingen noodzakelijk aan het bedrijfsconcept.

Zoals hiernaast visueel verbeeld gaat de transitie voornamelijk over het bieden van een unieke, authentieke ervaring, met meer nadruk op toeristische gebruik (kamperen / huuraccommodaties) van de camping.

Knelpunt van de transitie zit in het schralere aanbod van de omgeving. Dit komt ook tot uitdrukking in recreatief profiel van de gasten van de Kop van Noord Holland. Regiomarketing dient een belangrijk onderdeel te zijn van het bedrijfsconcept.

GESCHIEDENIS



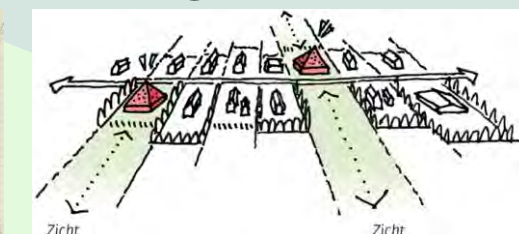
KOOG



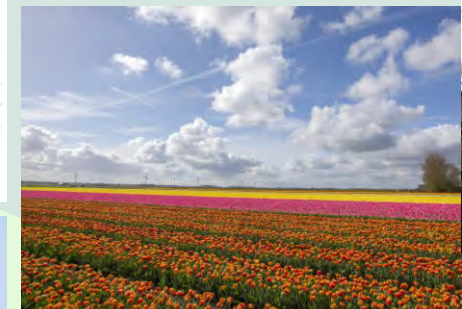
WIERINGEN



LINTDORP



STUWWAL & POLDER



BOLLEN

HOLLAND BOVEN AMSTERDAM



BOERDERIJEN



WATER



**AFSLUIT-
DIJK**



RESPECT VOOR OMGEVING



**ZUIDERZEE-
STEDEN**



COMFORTABEL



DEN HELDER

ACTIEF

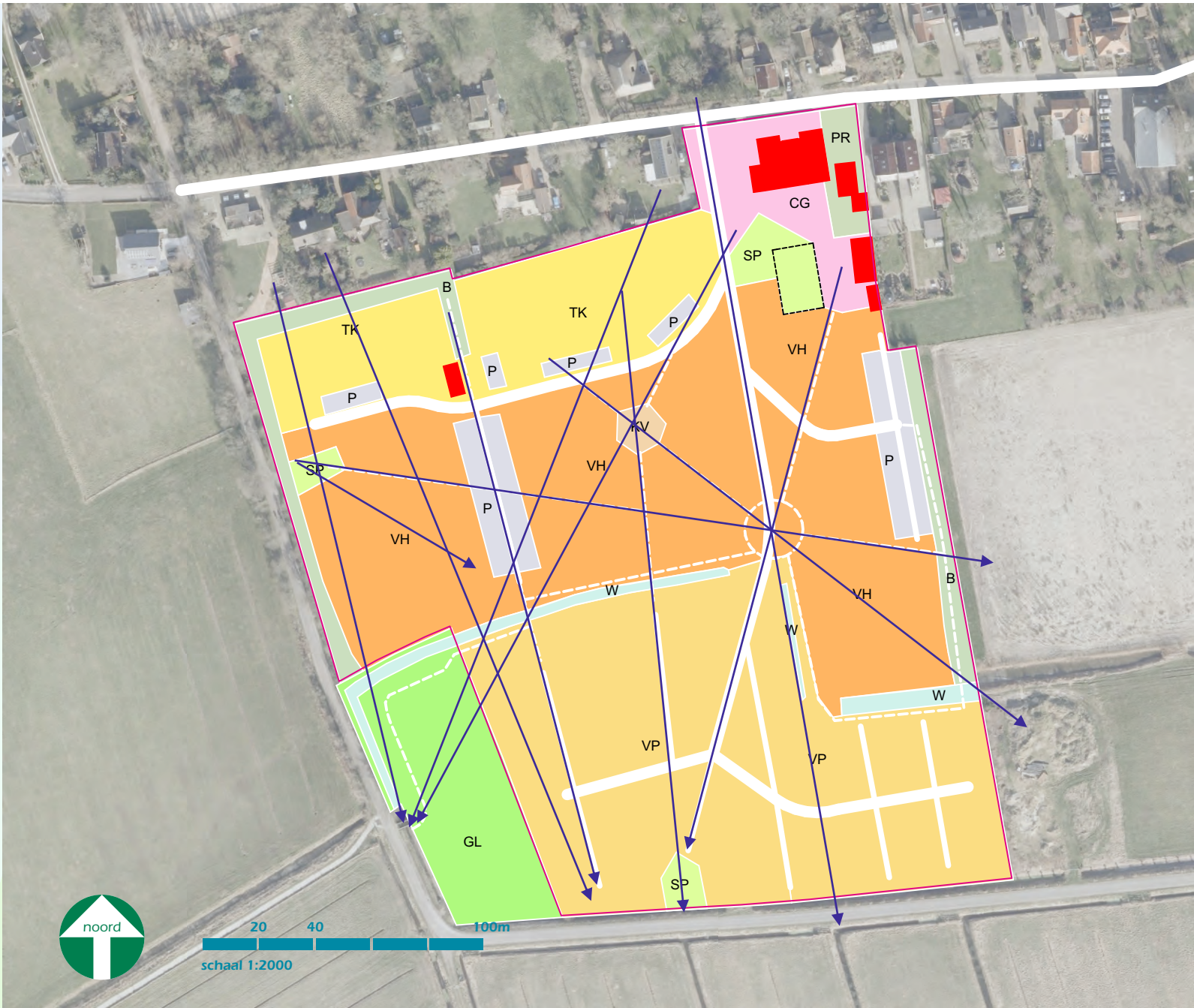


UNIEK



NIEUWE SITUATIE

TK	Toeristisch kamperen	25 pl.
VH	Verhuureenheden	87 pl.
VP	Vaste plaatsen	63 pl.
SP	Sport en spel	
B	Bos	
CG	Centrumgebied	
PR	Privé	
GL	Grasland	
	Totaal aantal plaatsen	175 pl.
P	Parkeergebied	227 pl.
→	Zichtlijn	





- RECEPTIE ALS AANBOUW
- OPSTELSTROOK CAMPERS/CARAVANS
- SPEELZONE
- TOERISTISCH KAMPEREN (25)
- NIEUW SANITAIRGEBOUW
- KAMPVUUR/ONTMOETINGSPLEK
- CHALET LODGES (60)
- TENT LODGES (27)
- PARKEERPLAATSEN CAMPING
- VASTE PLAATSEN (63)



15 30 75m
schaal 1:1500

VOGELVLUCHT EN DOORSNEDE

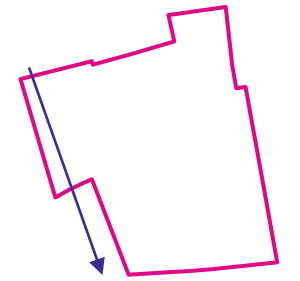




3D IMPRESSIE

HUIDIGE
SITUATIE





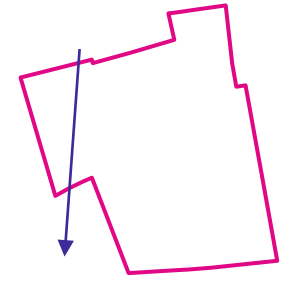
NIEUWE SITUATIE



3D IMPRESSIE

VOOR





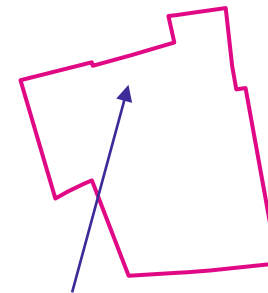
NA



3D IMPRESSIE

VOOR





NA



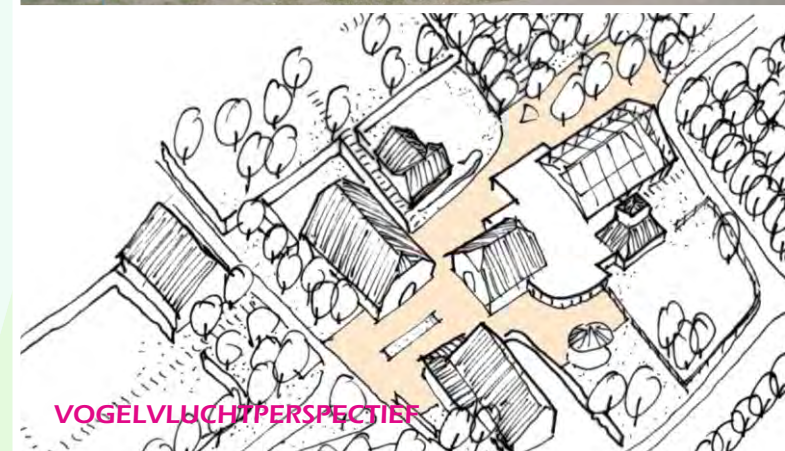
EEN HELDERE BLIK OP RECREATIE

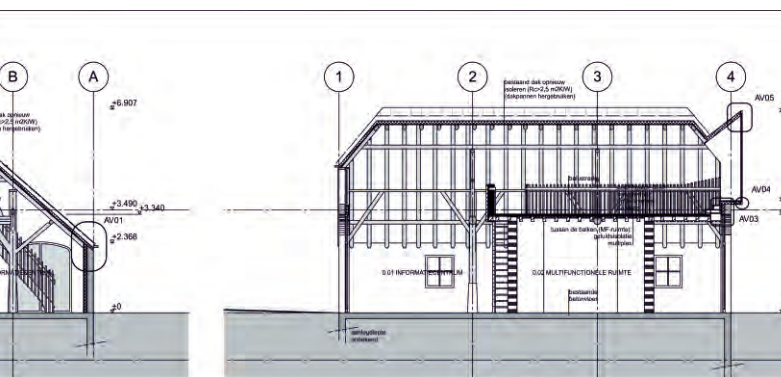
DE ALGEMENE RECREANT BESTAAT NIET

Recreëren is honderd procent vrijetijdsbesteding. De recreant wil zich vermaken, de batterij opladen en genieten. Het ultieme vakantiegevoel is echter voor iedereen anders. Voor Facet is dit vanzelfsprekend. Als geen ander begrijpen wij dat ieder individu uniek is. En dat iedereen verschillende waardes hecht aan beleving en aan zijn/haar omgeving.

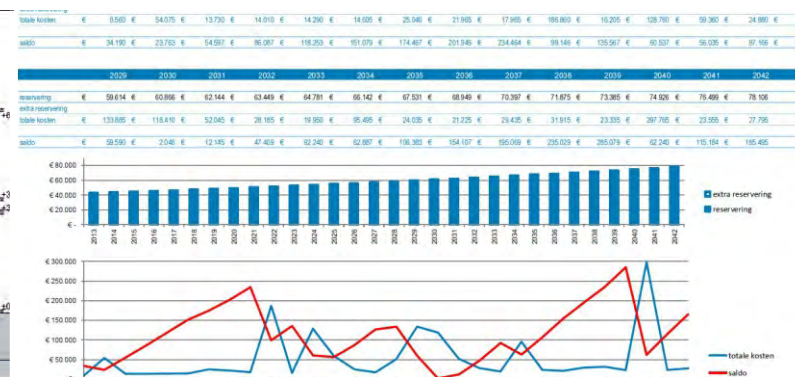
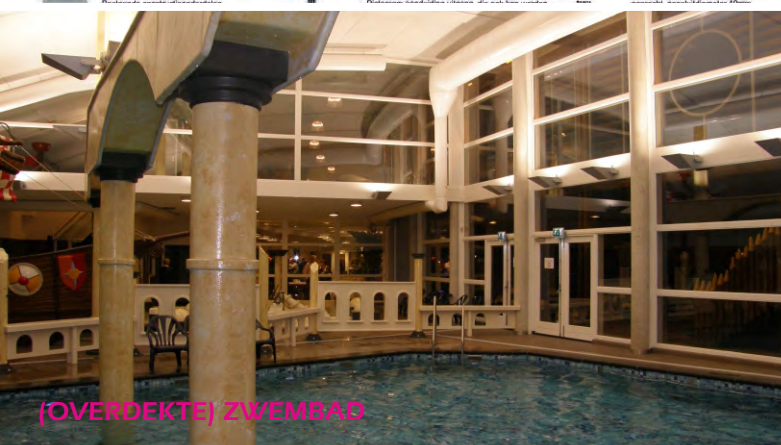
Met behulp van 'Leefstijlvinder' ontwikkelen wij heldere, recreatieve concepten. Deze vertalen we naar gefundeerde, slimme ontwerpen. Zowel voor gebouwen als voor recreatieparken als geheel.

Voor het meedenken met de recreatieondernemer over zijn visie op de toekomst (nieuwe verdienmodellen, lokale samenwerkingsverbanden, etc) en de ruimtelijke vertaling van het recreatieconcept, zijn de meerwaardes die Facet biedt.





ARCHITECTUUR & BOUWTECHNIEK



ONDERHOUD & BEHEER



RECREATIEVE & RUIMTELIJKE BELEVING

FACET architecten & adviseurs is een breed werkend bureau. Niet alleen maken we ontwerpen voor uw park of gebouwen. Maar ook ondersteunen we u de visie en strategie voor de toekomst van uw park op het gebied van RECREATIEVE en RUIMTELIJKE BELEVING. Van recreatief conceptontwikkeling tot de ruimtelijke vertaling naar de fysieke terreinindeling of gebouwontwerp.

Concreet vervaardigen we toekomstvisies, terreinindelingsplannen, ontwerpen voor uw gebouw en onderhoudsplannen. Wij begeleiden gemeentelijke procedures, zoals wijziging bestemmingsplan of vergunningstrajecten. En wij coachen individuele ondernemers met als doel het bedrijf voor de toekomst sterker te positioneren binnen hun eigen doelgroep.

We zijn dé specialist in de toeristische en recreatieve sector. En als Kennispartner van RECRON doen wij onze best om de branche(-organisatie) als geheel te ondersteunen en te voeden met nieuwe ideeën voor een gezonde toekomst. Wij houden inspirerende lezingen en ondersteunen de interne organisatie.



FACET ARCHITECTEN & ADVISEURS
Bloemenweg 5
7011 AH Gaanderen
0031 315 23 70 75
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

MORGEN BOUW JE VANDAAG