



Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ontwikkelingsruimte Camping Waddenzee, Westerland, Wieringen
november 2011



INHOUD

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van de locatie
- 1.3 Huidige situatie
- 1.4 Beoogde ontwikkeling

2. Beleidskader

- 2.1 Structuurvisie Noord-Holland
- 2.2 Bestemmingsplan Lutjestrand
- 2.3 Welstandsnota Wieringen
- 2.4 Milieubeleid
- 2.5 Conclusie beleidskader

3. Ruimtelijk kader

- 3.1 Identiteit van het gebied
- 3.2 Historische en landschappelijke context
- 3.3 Ruimtelijke structuur omgeving Westerland
- 3.4 Bebouwingsstructuur Westerland

4. Mogelijke ontwikkelingsrichting

- 4.1 Kansen en bedreigingen
- 4.2 Mogelijke ontwikkelingsrichting camping
- 4.3 Ontwikkelingsrichting lintbebouwing Westerlanderweg
- 4.4 Conclusies en aanbevelingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Wieringen heeft de ambitie de uitstraling van het eiland Wieringen voor recreatie in combinatie met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken. De gemeente heeft de recreatieondernemers opgedragen een verbeterplan op te stellen waarin de (brand) veiligheid centraal staat.

Kwaliteitsverbetering voor camping Waddenzee in Westerland betekent onder andere verwijdering van oude caravans, herinrichting standplaatsen en verbetering van sanitaire voorzieningen. De huidige bedrijfsomvang is niet toereikend om het verbeteringsproces uit te kunnen voeren zonder verlies aan standplaatsen.

De eigenaar van de camping (Cees Tijsen) beschikt over aangrenzende percelen om te kunnen uitbreiden. Het betreft hier circa 4 ha. Agrarische grond in oostelijke richting (tot aan de Zuiderkerkerlaan. In het streefbeeld behorende bij het verbeterplan van Van der Reest Advies (maart 2011) is deze grond als uitbreiding van de camping betrokken betrokken.

Binnen de gemeente Wieringen ligt een uitbreiding naar de westzijde gevoelig gezien de daar aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Aan de westzijde (tot aan de Zuiderkerkerweg) is in beginsel ook grond beschikbaar voor uitbreiding van de camping, maar dit is eigendom van de gemeente Wieringen. Deze grond heeft op dit moment een dagrecreatieve bestemming (overloopparkerplaats ten behoeve van het Lutjestrand). Als zodanig wordt dit terrein op dit moment nauwelijks gebruikt.

In de integrale kwaliteitsverbetering van de camping is een nieuwe kantine met hierboven twee bovenwoningen ter plaatse van de huidige oude kantine (stolpboerderij) in de lintbebouwing van Westerland voorzien. Het bouwplan voor de Westerlanderweg 45/47/51 is getekend door architectenbureau W.A. de Herder en laatst gewijzigd op 25 maart 2011.

Het kampeerterrein ligt op een kwetsbare locatie op de rand van het karakteristieke bovenwallenland en de open koog. Vanaf de Westerlanderweg zijn karakteristieke zichtlijnen aanwezig, waarbij de hoogteverschillen in het landschap goed herkenbaar zijn. De randen van de camping zijn goed zichtbaar in dit landschap. Goede ruimtelijke randvoorwaarden en een heldere toetsing van initiatieven zijn daarom gewenst.

Voorliggend advies maakt de mogelijkheden voor een uitbreiding van de camping en een goede landschappelijke inpassing, alsmede de randvoorwaarden voor verantwoorde ruimtelijke ontwikkelingen in het lint inzichtelijk.

1.2 Ligging van de locatie

Camping Waddenzee is gelegen aan de zuidwestkant van het dorp Westerland, op korte afstand van het Amstelmeer. De camping sluit aan op de lintbebouwing aan de Westerlanderweg (entree) en loopt in zuidelijke richting door tot aan de Westerdamsterweg.





1.3 Huidige situatie

Camping Waddenzee bestaat sinds eind jaren '50. De entree van de camping ligt aan de Westerlanderweg. Een groot deel van het terrein bestaat uit (vaste) stacaravanplaatsen, daarnaast heeft de camping een toeristisch gedeelte en terrein voor sport en spel. De camping ligt op korte afstand van het Lutjestrand en het Amstelmeer. De camping maakt op het eerste gezicht een wat gedateerde indruk. De eigenaar heeft een verbeterplan opgesteld en is bezig de camping op te knappen. Het kampeerterrein ligt gedeeltelijk achter particuliere woningen aan de Westerlanderweg.

Bebouwing in het lint

Langs de Westerlanderweg staan drie gebouwen die de entree van de camping vormen.

Op nr 43 is een uitgebouwde Wieringer boerderij de receptie met hierboven het woonhuis van de eigenaar gevestigd. De entree van het kampeerterrein bevindt zich aan de rechterzijde van dit gebouw.

De stolpboerderij op nr 45/47/51 is in gebruik als kantine, de woning hierboven is niet meer in gebruik.

De woning op nr 49 voegt zich in de structuur van de aangrenzende woningen en functioneert niet als tweede bedrijfswoning.



Entree en receptie camping



Bebouwing camping voegt zich in het lint





Kampeerterein in het landschap

Het kampeerterein strekt zich uit vanaf de Westerlandweg (hoog) tot in de lage koog en wordt omzoomd door beplanting: ten noorden van de walsloot aan de oost en westkant door twee (forse) inheemse windsingels. Ten zuiden van de walsloot is de groensingels "dunner" en bestaat uit een hekwerk in combinatie met een wintergroene coniferenhaag.



Windsingel westzijde



Windsingel oostkant met wandelpad



Zuidrand



Landschappelijke inpassing westrand camping



Oostrand richting lint



Oostrand **richting** kerk



Oostrand richting Zuiderkerkerlaan



Oostrand richting Westerdamsterweg



Richting Westerdamseweg



Walsloot op het campingterrein



Walsloot op het campingterrein



Huidig terrein voor toeristische plaatsen



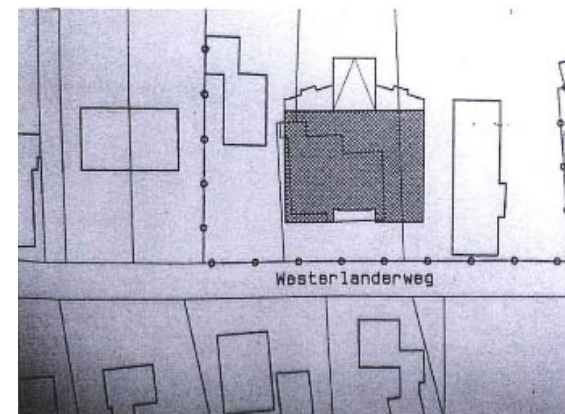
Walsloot

Camping Waddenzee in het landschap vanaf de dijk bij Lutjestrans

1.4 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer wenst de bestaande vervallen stolpboerderij met kantine te slopen en nieuwbouw te plegen ten behoeve van het oprichten van een nieuwe kantine en twee bovenwoningen (bedrijfswoningen) aan de Westerlandweg 45/47/51 te Westerland.

In het streefbeeld uit het rapport Verbeterplan Camping Waddenzee dd maart 2011 is uitgegaan van 15 te saneren/verplaatsen vaste plaatsen op het huidige campingterrein en een uitbreiding van ca. 29 nieuwe vaste plaatsen aan de oostzijde van de camping. Als uitgangspunt is genomen uitbreiden op eigen grond.





2 BELEIDSKADER

2.1 Structuurvisie Noord-Holland

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 vastgesteld voor Provinciale Staten. Ontwikkelingen zijn in de eerste plaats gericht op versterking van de kwaliteit van het Bestaand Bebouwd gebied. Bij verstedelijking staat behoud van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied voorop.

Buiten Bestaand Bebouwd Gebied is de ruimte niet op slot. De mogelijkheden voor gebouwde ontwikkelingen worden beperkt en aan voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gebonden. Randvoorwaarde voor ontwikkeling is het zoveel mogelijk behouden en ontwikkelen van open ruimtes. Het gaat er hier om de kernkwaliteiten van landschap en dorpsstructuren te behouden of te ontwikkelen.

Voor ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied is ontheffing van de Aro noodzakelijk. In de Provinciale Verordening behorende bij de Structuurvisie zijn daartoe de elementen aangegeven die in een Toelichting bij het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing van een ander planologische besluit moeten worden verantwoord:

1. De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.
2. De ordeningsprincipes van het landschap.
3. De bebouwingkarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte), ter plaatse.
4. De inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid)
5. De bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond), als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Voor Wieringen is in 2009 een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin bovenstaande elementen zijn vertaald. Dit geactualiseerde versie van dit plan is in november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het toetsingskader zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 zal in voorliggend advies worden aangehouden.

2.2 Bestemmingsplan Lutjestrand

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Lutjestrand (2003) van toepassing.

De totale toegestane oppervlakte aan bouwwerken bedraagt binnen de bestemming Kampeerterrein, gebouwen toegestaan: 780m², met een binnenplanse vrijstelling van 10%. Gebruik binnen deze bestemming is aan maxima gekoppeld (2 dienstwoningen, 150 m² per woning, 40 m² bijgebouw per woning, detailhandel en horeca 250 m² bvo, gebouwen onderhoud, beheer en sanitair 150 m²). De omvang van de gebouwen is, met uitzondering van goothoogtes, niet vastgelegd.

Binnen de bestemming dagrecreatieve doeleinden, parkeerterrein toegestaan is verharding mogelijk.

De woonbebouwing langs de Westerlanderweg (gearceerd aangegeven op de kaart uitsnede bestemmingsplan Lutjestrand 2003) is ondertussen opgenomen in het bestemmingsplan Westerland (2008). Het bestemmingsplan staat geen verdichting van de lintbebouwing toe. Wel zijn er mogelijkheden voor de bouw van recreatiewoningen bij vrijstaande woningen.

Dit geldt ook voor de gronden grenzend ten oosten van het kampeerterrein. Deze hebben een bestemming agrarische doeleinden met landschappelijke waarden. De locatie betreft agrarische cultuurgrond ten behoeve van de exploitatie van het grondgebonden agrarisch bedrijf, met handhaving en bescherming van de aanwezige en potentiële landschappelijke waarden. In het gebied zijn hierbij behorende bebouwing, het stallen van kampeermiddelen of natuurontwikkeling niet toegestaan. Voor het planten van een boomgaard of ander opgaand houtgewas, de aanleg van oppervlakteverhardingen of het vergraven van waterpartijen geldt een aanlegvergunningstelsel.

Ten behoeve van de nieuwe invulling van voormalige agrarische bebouwing, waaronder recreatief gebruik, zijn wijzigingsmogelijkheden in het plan opgenomen. Het betreffende gebied kent deze bebouwing niet.

Voor activiteiten in dit gebied die vallen buiten het agrarisch gebruik is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Welstandsnota Wieringen

Voor zover binnen het lint nieuwbouw mogelijk is moet conform de welstandsnota worden aangesloten op het aanliggende bebouwingsbeeld. De lintbebouwing kenmerkt zich door een kleinschalig bebouingsbeeld. In dit gebied kent de lintbebouwing een open karakter. Woningen/gebouwen hebben een massa-opbouw die afgestemd is op de huidige of oorspronkelijke situatie. De woningen/gebouwen hebben een individuele uitstraling die aansluit op de traditioneel-ambachtelijke stijl in het gebied.

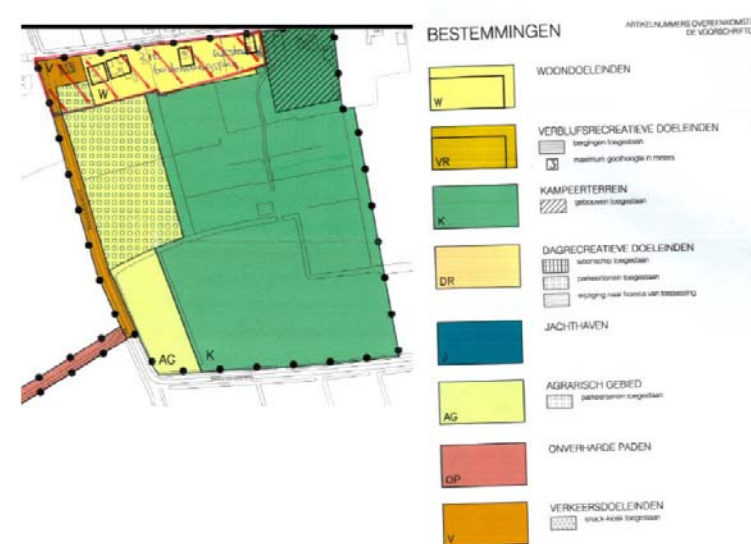
2.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG geeft hiervoor in haar publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden.

Rond de camping Waddenzee liggen geen milieuhinderlijke functies die de uitvoering van het kampeerbedrijf hinderen. Andersom geldt volgens de publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor een "kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken)" een afstand van tenminste 50 meter. Deze afstand dient in ieder geval voor nieuwe situaties aangehouden te worden.



Uitsnede Bestemmingsplan Lutfestrand 2003

De naastgelegen woningen aan de Westerlanderweg voldoen hier niet in alle gevallen aan. De woningen liggen op een afstand van minder dan 50 meter uit de terreingrens van de camping Waddenzee. Tussen deze woningen en de kampeerplaatsen ligt enige randbeplanting. Hierdoor wordt de feitelijke afstand van tenminste 50 meter gehaald.

2.5 Conclusie beleidskader

Voor ontwikkelingen buiten de kaders van het bestemmingsplan is een projectafwijkingbesluit noodzakelijk. Ontwikkelingen zijn gekoppeld aan strenge randvoorwaarden die de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit handhaven en indien mogelijk versterken.

3 RUIMTELIJK KADER

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de identiteit van de plek. Deze identiteit kan op verschillende schaalniveaus worden beschreven:

- Op het niveau van het voormalige eiland Wieringen is de *visuele* relatie met het Amstelmeer waardevol en belangrijk voor de beleving, het “eilandgevoel”.
- Op het niveau van de historische en landschappelijke context is de *landschappelijke zonering*, de afwisseling van massa en ruimte, de ligging op de grens tussen het bovenwalland en de koog beeldbepalend.
- Op het niveau van het dorp Westerland is de beleefbaarheid van het reliëf en de landschappelijke inpassing van de randen van het kampeerterein karakteristiek.
- Op straatniveau is de maat en schaal van de bebouwing en het kampeerterein belangrijk, *de afwisseling van bebouwing en open ruimte*, de ligging aan straat en ten opzichte van de omliggende lintbebouwing. Op het niveau van het gebouw gaat het om *het kleur- en materiaalgebruik en detaillering* van de bebouwing.



“Eilandgevoel”



3.1 Ligging in de ruime omgeving

Het voormalig eiland Wieringen is goed herkenbaar als zelfstandig element in het landschap van Noord-Holland. Gelegen in de Kop van Noord-Holland is Wieringen een (voormalig) klein eiland in het westelijk waddengebied, op de grens van Waddenzee en voormalige Zuiderzee, grenzend aan de historische Anna Paulownapolder en de twintigste eeuwse Wieringermeerpolder.

Het water begrenst nog voor een groot deel de contouren van het voormalig eiland. De nabijheid van het water is voelbaar en zichtbaar en zorgt voor het eilandgevoel.

Het “eiland” Wieringen

Ook de relatieve kleinschaligheid op Wieringen maakt dat het voormalig eiland goed herkenbaar is in het omringende landschap. De dijken markeren ook deze grenzen.

Door het glooiende landschap is vanaf de entree van de camping het Amstelmeer zichtbaar.

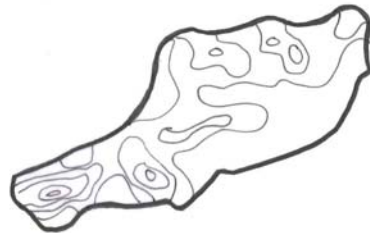


Doorzicht op Amstelmeer

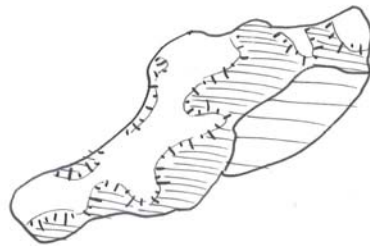
3.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling

Het Wieringer landschap is landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Wieringen is ontstaan onder invloed van verschillende ijsstijden. Door oprukkend landijs zijn stuwwallen gevormd, de zee heeft het stuwwallenlandschap beïnvloed. Op Wieringen is het stuwwallenlandschap zichtbaar door het kenmerkende glooiende en reliëfrijke karakter.

De verschillen in hoogte zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Bewoning van de hoger gelegen delen stamt uit de vroege Middeleeuwen. In Westerland zijn de hoogteverschillen het grootst en duidelijk beleefbaar. Westerland ligt op de helling van de hoogste heuvel van Wieringen.



Hoogteverschillen



Landschappelijke zonerings



Opvallend in het gebied is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting. De walsloot volgt de 0-lijn en vormt duidelijk de grens tussen bovenwalland en koog. De ligging (aan de achterkant) maakt de overgang kwetsbaar.

Historische en landschappelijke context

De meeste bebouwing, wegen en de opgaande beplanting komt op de hoger gelegen delen van het eiland voor, het bovenwalland. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil. Op en rond het campingterrein zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen goed duidelijk beleefbaar/aanwezig. De camping loopt vanaf de Westerlanderweg naar beneden door tot in de laagte van de koog. De walsloot loopt dwars over het terrein. Het gedeelte van de camping dat over de walsloot is gesitueerd sluit niet aan op de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken (geen bebouwing en opgaande beplanting in de kogen).

De opgave vanuit het behoud en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in dit gebied betreft:

- Ruimtelijke ontwikkelingen aan laten sluiten op het karakteristieke verschil tussen het grondgebruik op het bovenwalland en dat in de koog, waartussen de walsloot een duidelijke overgang vormt.



3.3 Ruimtelijke structuur omgeving Westerland

Westerland is een lintdorp op het bovenwalland en behoort tot het hoogste deel van Wieringen. De hoogteverschillen tussen bovenwalland en kogenland lopen in Westerland uiteen van 25 m +NAP tot onder 0 NAP. De Westerlanderweg is een van de belangrijkste historische routes op het voormalig eiland. De route heeft een kronkelig karakter aangezien deze met de hoogtelijnen meeloopt. De hoogtelijnen liggen in de omgeving van de camping dicht opeen, het hoogteverschil is er groot. De noordelijke, hoge kant van de weg is meer aaneengesloten met bebouwing. Aan de zuidelijke, lage kant van de weg is het lint vrij transparant, waardoor het achterliggende landschap goed zichtbaar is. Vanuit de open koog is deze 'terraswerking' goed zichtbaar. De bewoners van de hoger gelegen bebouwing/vanuit het lint kijken over het landschap uit. Dat wil zeggen, over de camping en door de open koog over de dijk naar het water van het Amstelmeer. Dit gegeven geeft Westerland haar heel eigen en bijzonder karakter.

Het dorpslint is langgerekt en heeft geen duidelijk centrum. Het is in de loop der tijd steeds meer verdicht en verbreed. De kerk van Westerland, de Nicolaaskerk, ligt in het lint op een kleine verhoging en is zeer goed zichtbaar vanuit de koog. Het is een belangrijk baken voor de wijde omgeving.

Het oostelijke gedeelte van het lint in Westerland is in de loop der tijd meer verdicht. Het contrast tussen het bovenwalland en de open koog is hier minder scherp. In het lint ten westen van de kerk, vroeger 't Skrale End' genoemd, is dit contrast heel duidelijk aanwezig met leegte van de waterrijke Westerlanderkoog. De beplanting van de wegen haaks op het lint, de Westerdamsterweg en de Zuiderkerkerlaan, laten dit contrast goed zien.

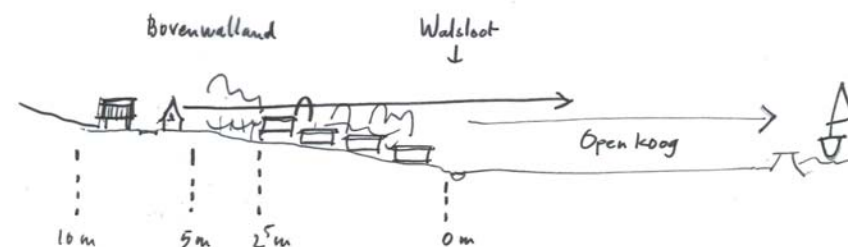
* Karakteristieke doorzichten: een plek waar de dieptewerking van het landschap en/of het reliëf merkbaar en/of zichtbaar zijn

Landschappelijke inpassing

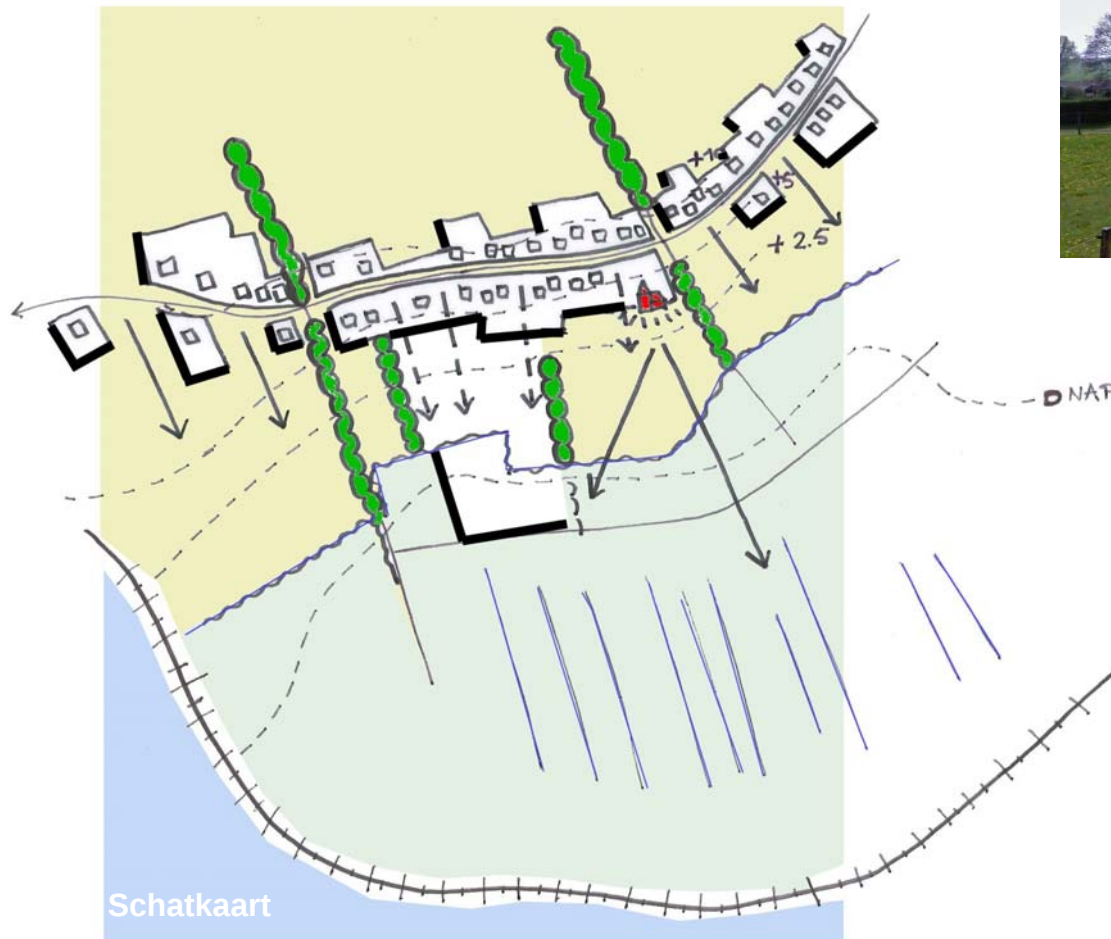
Camping Waddenzee ligt op een kwetsbare locatie, deels op de rand van het bovenwalland en deels in de koog. De walsloot loopt dwars door het campingterrein. De windsingels om de camping ten noorden van de walsloot passen goed in het beeld bovenwalland/Wieringer landschap. coniferen haag om de zuidrand van de camping doet dit niet. Het campingterrein is met name aan de zuidkant ruimtelijk slecht in het landschap ingepast. Deze haag past qua hoogte wel maar qua soortenkeus niet goed in het kogenlandschap.

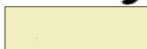
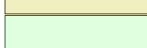
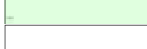
De opgave betreft:

- Het verbeteren van de landschappelijke inpassing en de kwaliteit van de beplanting langs de randen van de camping.
- Het herkenbaar houden van het verschil in karakter van de lintbebouwing aan weerszijden van de Westerlanderweg.
- Herkenbaar houden terraswerking bebouwing: vanuit de koog gezien steekt de bebouwing aan de noordzijde van de weg boven de bebouwing aan de zuidzijde uit.
- Het herkenbaar houden van karakteristieke lange doorzichten in het gebied, waaronder de zichtlijnen tussen de bebouwing door over de Westerlanderkoog naar het Amstelmeer en de zichtlijn vanuit de koog op de kerk.
- Handhaven en versterken karakteristieke beplantingsstructuren haaks op de Westerlanderweg: Westerdamsterweg en Zuiderkerkerlaan.



De schatkaart verbeeldt de ruimtelijke randvoorwaarden en inspiratie voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied



-  Amstelmeerdijk, visuele relatie met water
-  Bovenwalland, hoger gelegen glooiend en besloten gebied
-  Kogenland, lager gelegen vlak open gebied
-  Hoogteverschil beleefbaar, helling
-  Walsloot
-  Karakteristieke wegbeplanting
-  Kerk Westerland; baken in het landschap
-  Lintbebouwing afwisselend karakter/korrel
-  Zichtlijnen, karakteristieke doorzichten naar de kogen

3.4 Bebouwingsstructuur Westerlanderweg

De lintbebouwing van Westerland is georiënteerd op de Westerlanderweg. In het langgerekte lint bestaat een afwisseling van kleine en grote woningen, meest vrijstaande woonhuizen, (stolp)boerderijen en een enkele twee onder een kap. De bebouwing staat overwegend dicht op de weg. De rooilijnen verspringen en bijgebouwen staan vooral achter en soms naast de woonhuizen.

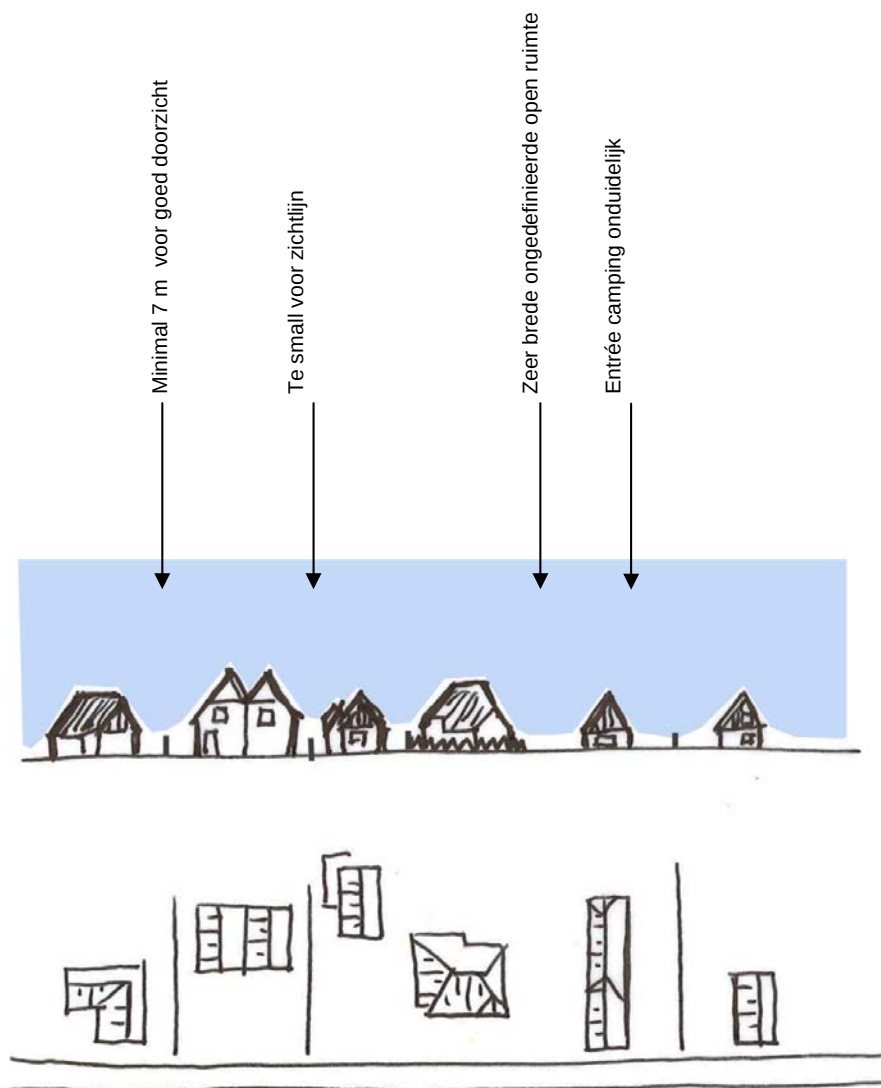
De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met een zadeldak of een stolpvorm. Enkele woningen hebben twee bouwlagen met kap. De nokrichting is zowel haaks op als evenwijdig aan de weg.

Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen en voor een deel hout.

Nieuwe lintbebouwing

Nieuwbouw en vernieuwbouw in het lint moet aansluiten op het bebouwingsbeeld van de omliggende bebouwing. Maat en schaal, maar ook de wijze van detaillering is hierin kritiek.

De bedrijfsbebouwing van de camping vormt in de lintbebouwing een bijzondere functie die afwijkt van de omliggende woonbebouwing. Bij het vervangen van bestaande gebouwen voor grotere is aandacht voor de lange doorzichten en zichtlijnen op het cultuurhistorisch waardevol landschap belangrijk: de verhouding tussen open ruimte en bebouwing in het lint.



Indicatieve weergave kappen en open ruimtes zuidzijde Westerlanderweg

4 MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTING

4.1 Kansen en bedreigingen



	Sterke punten	Zwakke punten
Ligging	• Ligging langs historische route op bovenwalland	• Mogelijkheden uitbreiding op eigen terrein beperkt • Rekening houden met milieuaspecten door ligging achter bestaande bebouwing
Bereikbaarheid	• Goede ontsluiting via Westerlanderweg • Nabij openbare parkeerplaats/overloopparkerplaats Lutjestrans	• Eigen parkeerruimte beperkt
Beleid	• Ambitie gemeente versterken recreatieve aantrekkelijkheid eiland • Kans integrale ontwikkeling terrein	• Geen uitbreidingsmogelijkheden in koog en open ruimte ten oosten van de camping • Uitbreidingsmogelijkheden aan westzijde nader onderzoeken
Ruimtelijke karakteristiek	• Ligging op bovenwalland sluit aan op aanwezige landschappelijke karakteristiek • Goede landschappelijke inpassing noordelijk deel camping met windsingels • Ruime zichtlijnen open (agrarische) ruimtes langs lint • Doorzichten tussen bebouwing in lint zuidzijde, herkenbare terraswerking hoogteverschil	• Ligging in koog sluit niet aan op aanwezige, historische, landschappelijke karakteristiek • Slechte landschappelijke inpassing zuidelijk deel camping met coniferenhagen en hekwerken • Lintbebouwing Westerland dreigt door ontwikkelingen verder te verdichten • Walsloot slecht herkenbaar
Kwaliteit van de bebouwing	• Uitstraling gebouwen sluit aan op kleinschaligheid lintbebouwing (baksteen, hout, gedekte kleuren)	• Door nieuwe ontwikkelingen dreigt individualiteit lintbebouwing verloren te gaan

Kansen en bedreigingen

Verbeteren uitstraling en structuur camping

Ten behoeve van de verbetering van de veiligheid op het kampeerterrein dient de afstand tussen de verschillende staplekken inclusief schuurtjes versterkt te worden. Dit vraagt om een herschikking van de kampeermiddelen op het bestaande terrein. Minder plaatsen op het huidige terrein is volgens de campingeigenaar economisch niet rendabel. Minimaal het handhaven van hetzelfde aantal plekken is noodzakelijk. Dit vraagt om een uitbreiding van het huidige campingterrein. De herstructurering in combinatie met gebiedsuitbreiding biedt een kans om de kwaliteit en uitstraling van de camping als geheel te verbeteren (entree, parkeergelegenheid, sport- en spelvoorzieningen)..

Waddenzee ligt in bijzonder landschap. Het reliëfverschil op de camping is groot. Het zuiden ligt veel lager dan het noorden. Ontwikkelingen moeten passen binnen de karakteristieken van het landschap: bebouwing en beplanting op het hoger gelegen bovenwalland, openheid en weidegrond in de koog. De historische scheiding tussen beide landschappen, de walsloot, loopt centraal over de camping. De uitbreiding van de camping dreigt open landschap te verdichten op plaatsen waardoor landschappelijke kwaliteiten verloren gaan.

Door de vaste kampeermiddelen te concentreren binnen bestaande randen van de camping en uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van verplaatsing toerplaatsen, parkeerplaatsen en speelveld hierbuiten te zoeken, kan deze landschappelijke "schade" worden beperkt.

Verbeteren landschappelijke inpassing

De uitbreidingsrichting van de camping is niet alleen cruciaal voor de interne structuur van het terrein, maar ook voor de uitstraling naar buiten. Er is nu een kans om bestaande randen van de camping die op dit moment matig zijn ingepast, bijvoorbeeld de coniferen haag aan de westzijde, aan te pakken en in te passen in de uitbreiding van het terrein.

Verbeteren entree en kwaliteit gebouwen in lint Westerlanderweg

De camping heeft een onduidelijke entree aan de Westerlanderweg. Een aantal gebouwen van de camping voegen zich in de lintbebouwing langs de Westerlanderweg, maar de ingang van het kampeerterrein is (ruimtelijk) onduidelijk en de kwaliteit van de bebouwing voldoet niet meer aan hedendaagse eisen. Rond de ingang is geen parkeergelegenheid. Aanpassing van (een deel van) de bebouwing is gewenst. Deze wens dreigt bestaande waardevolle doorzichten in het lint te verkleinen en de schaal van de bebouwing te vergroten.

Vernieuwing van de bebouwing aan de Westerlanderweg is een kans om de uitstraling van de camping langs de weg en de entree van het kampeerterrein te verbeteren. De mate waarin daarbij het doorzicht naar de koog en het Amstelveen wordt veranderd is maatgevend. Het bij elkaar groeperen van bebouwing is noodzakelijk ten behoeve van het behouden van deze zichtlijnen. Dit biedt tevens kansen voor voldoende parkeervoorzieningen in relatie tot de entree van de camping.

De voorzieningen op de camping kunnen ook een grotere functie voor de Westerlanders krijgen, bijvoorbeeld door het op termijn verbeteren van de recreatieve kern achter de kantine (nu nog een tennisveld), en bijvoorbeeld de campingwinkel als functie voor het dorp (daar is binnenkort waarschijnlijk geen supermarkt meer). Ruimtelijk is het van belang dat de verschillende functies (receptie, horeca, winkel) ook een duidelijke entree langs de Westerlanderweg krijgen.

Versterken aansluiting op natuurrecreatiemogelijkheden rond camping

Camping Waddenzee ligt op korte afstand van het Lutjestrand en rond de camping ligt een netwerk van wandel- en fietspaden. Vanaf de camping is met een wandelpad het Lutjestrand te bereiken. Ook in de windsingel langs het terrein zijn wandelpaden aanwezig.

De loop van de walsloot is in dit deel nog vrijwel hetzelfde als op kaarten van rond 1900. Ingrepen aan deze walsloot zijn niet gewenst.



Een wandelpad langs de walsloot kan de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied worden versterkt: het oorspronkelijke watersysteem wordt zo beter zichtbaar en herkenbaar. Dit walslootpad sluit aan op bestaande wandelroutes.

De noordoever ligt karakteristiek hoger dan de ander. De walsloot is vrij breed. Door het riet aan de hoge kant langs de oever wordt de walsloot in het landschap zichtbaar. Het pad kan dan aan de zuidzijde komen te liggen (noordzijde is overwegend in gebruik als bouwland, zuidzijde als weidegrond). Door beheer en aanleg van een wandelpad kunnen de natuur- en landschappelijke waarden versterkt.

(De vaarmogelijkheden op de walsloot kunnen nader worden onderzocht.)

Ten zuiden van de Westerdamsterweg ligt een rustig deel van de Westerlanderkoog waar door vernatting halfnatuurlijke graslanden en poelen aanwezig zijn. Dit gebied valt binnen de zuidelijke zoete kwelzone langs de dijk en is een waardevol weidevogelgebied. Vernatting ten noorden van de Westerdamsterweg is niet interessant omdat het hier om een kleine "scherf" grond gaat en de aansluiting op het weidevogelgebied niet gemaakt kan worden. Er dreigt dan kitsch-natuur te ontstaan.



- Bovenwalland
- Kogenland
- Recreatiegebouwen in lint Westerlanderweg
- Vaste kampeermiddelen camping
- Recreatie en toeristische plaatsen bovenwalland
- Recreatie en toeristische plaatsen kogenland
- Goede landschappelijke inpassing
- Te verbeteren landschappelijke inpassing

4.2 Mogelijke ontwikkelingsrichting camping

Camping Waddenzee ligt op een kwetsbare locatie; deels in het landschap van de bovenwal en deels in de Westerlanderkoog. De randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in deze twee landschapstypen verschillen. De walsloot speelt hierbij een belangrijke rol, deze geeft de grens aan.

Zowel aan de oostzijde als aan de westzijde is ruimte voor uitbreiding van de camping. Deze verschillen in de wijze waarop ze aanwezige kansen benutten, de ruimtelijke kwaliteit van de camping als geheel versterken en de landschappelijke inpassing van de camping verbeteren.

Model A - Om de oost

Dit is het streefbeeld van de campingeigenaar: een uitbreiding met vast plaatsen naar de oostzijde, en het inrichten van een nieuw speelveld.

Positief:

- Uitbreiding op eigen grond.
- Voldoende ruimte voor herplaatsing eenheden .
- Vaste plaatsen op het bovenwalland.
- Parkeergelegenheid Lutjestrans ook voor camping toegankelijk.
- Speelvoorzieningen en recreatiemogelijkheden centraal op camping.

Negatief:

- In blikveld kerk
- Direct achter bestaande bebouwing Westerlanderweg, overlast.
- Geen kwaliteitsverbetering aan westzijde, parkeerplaats sluit niet aan, geen compacte ontwikkeling.
- Samenhang op camping zelf niet versterkt.
- Gebruik open agrarisch gebied voor sport en spel en evenementen.
- Aansluiting door bestaande windsingel heen, nieuwe windsingel noodzakelijk , oostgrens is willekeurig en daarmee kwetsbaar.





Model B - Nieuwe westrand

Dit model gaat uit van een uitbreiding naar de westzijde waarbij naast het bestaande terrein over de volledige lengte een nieuwe landschappelijke rand wordt gecreëerd.

Positief:

- Gebied ten oosten van de camping blijft open.
- Verbetering landschappelijke inpassing westzijde camping.
- Samenhang op camping versterkt.
- Er blijft enige afstand tot de Westerdamsterweg.
- Recreatieve functie past binnen oorspronkelijke planvorming rond Lutjestrand en historische functies in dit gebied.
- Goede aansluiting op recreatiegebied Lutjestrand.

Negatief:

- Mogelijk niet voldoende ruimte voor herplaatsing eenheden.
- Mogelijk geen ruimte voor nieuw speelveld.
- Gedeeltelijk achter woningen, uitzicht kwijt.
- Hoogteverschil langs Westerdamsterweg minder goed beleefbaar.





Model Nieuwe westrand

Model C - Om de west

Positief:

- Gebied ten oosten van de camping blijft open.
- Verbetering landschappelijke inpassing westzijde camping.
- Samenhang op camping versterkt.
- Aansluiting op karakteristieke hoge en lage delen.
- Voldoende ruimte voor herplaatsing eenheden.
- Recreatieve functie past binnen Oorspronkelijke planvorming rond Lutjestrand en historische functies in dit gebied.
- Goede aansluiting op recreatiegebied Lutjestrand.
- Zicht op Amstelmeer vanaf Westerlanderweg blijft behouden.
- Grote hoogteverschil in het gebied boven de walsloot herkenbaar.

Negatief:

- Nieuwe permanente bebouwing in de koog (positief: hier stonden vroeger ook eendeboeten)





Ruimtelijk richtbeeld

Het ruimtelijk richtbeeld is een mogelijke ruimtelijke vertaling van de gewenste ontwikkelingsrichting (model C) en randvoorwaarden betreffende brandveiligheid, bereikbaarheid, parkeren en landschappelijke inpassing.

Herstructurering in combinatie met gebiedsuitbreiding

- Huidige capaciteit is 155 vaste standplaatsen (stacaravans en ca. 20 toeristische plaatsen).
- Minimaal benodigde uitbreiding: 15 + 1 te saneren plaatsen. Daarnaast heeft de camping moeten investeren in aanpassing en kwaliteitsverbetering. Het ruimtelijk richtbeeld laat 23 extra plaatsen zien, waarvan er 10 extra groot ten opzichte van de huidige situatie (225 m²) en 13 iets groter of gelijk aan de huidige situatie (150m²).
- Het aan toeristische plaatsen blijft 20 (kaveloppervlakte ca. 100m²).

Brandveiligheid

- Ten minste 3m vrije ruimte tussen twee stacaravans.
- Een vrije ruimte van 2m tussen de perceelsgrens van het recreatie-terrein en de stacaravans.
- Bergingen en schuurtjes mogen dichterbij dan 3m van de bijbehorende (sta)caravan staan, maar niet dichterbij dan 3m van de (sta)caravan, berging of schuurtje van de burens.
- In het ruimtelijk richtbeeld is dit haalbaar.

Bereikbaarheid

- Alle terreinonderdelen moeten voor hulpdiensten (brandweer, ambulance) bereikbaar zijn.
- Wegen en paden minimaal 4,5m breed, waarvan ten minste 3,25m verhard: nieuwe terreinontsluitingen zullen worden verhard.
- Vrije doorrijhoogte 4,20m.
- Nieuwe nooduitgang, aansluiting op parkeren/Westerdamsterweg.

Parkeren

- Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- Extra parkeer- en uitbreidingsruimte aan de westkant (nu: gemeenteground agrarisch gebied/parkeren toegestaan).

Landschappelijke inpassing

- Deugdelijke afschermende (nieuwe) randbeplanting 5-10m.
- Kleur- en materiaalgebruik van de bouwwerken is over het algemeen afhankelijk van de leveranciers. De nieuwe vaste plaatsen zijn zodanig gesitueerd dat er vanaf de Westerlanderweg overheen gekeken wordt, en overigens goed landschappelijk ingepast met een nieuwe houtwal (brede randbeplanting).
- Goede inpassing in de omgeving door het gebruik van inheemse beplanting in de houtwal.
- Het ontwerp van de uitbreiding doet recht aan de hoogteverschillen in het terrein en de omgeving.



Ruimtelijk richtbeeld

4.3 Ontwikkelingsrichting lintbebouwing Westerlanderweg

Ruimte in het bestemmingsplan

Camping Waddenzee is opgenomen in het bestemmingsplan “Lutjestrand” 2003 met de bestemming “Kampeerterein”. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Conform het bestemmingsplan “Lutjestrand is het volgende toegestaan: twee bedrijfs-woningen met een oppervlakte van $2 \times (150 + 40) = 380$ m², een horecagelegenheid (kantine) van 250 m² bvo en gebouwen ten behoeve van beheer, berging en onderhoud van 150 m². Met de binnenplanse vrijstelling van 10% zou de totale oppervlakte van de bouwwerken $780 + 78 = 858$ m² kunnen bedragen. Een aantal functies zijn in het vigerende bestemmingsplan onduidelijk/niet maatgevend benoemd, zoals dienstverlening (receptie, kantoorruimte) en detailhandel ten behoeve van de bestemming.

De maximale goothoogte voor zowel de dienstwoningen/hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt 3,00 m, bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt, hoofdgebouwen met een kap; gebouwen voor onderhoud, beheer en sanitair mogen ook buiten het aangegeven vlak, waarbij de bouwhoogte op max. 3,00 m is gesteld. Voor de gebouwen worden geen hoogtes aangegeven, of maximale vloeroppervlaktes bij combinatie van functies in een gebouw. De mogelijkheden voor dubbel grondgebruik zijn in het vigerende bestemmingsplan niet uitgewerkt.

Aantal bedrijfswoningen

Er is (al lange tijd) sprake van 3 woningen; er zijn 2 dienstwoningen toegestaan: er valt dus één woning in het overgangsrecht. De (voormalige) bedrijfswoning Westerlanderweg 43 behoort feitelijk niet (meer) tot de inrichting. Dit betekent dat de woning wordt aangemerkt als

woning van derden waarvoor de grenswaarden milieuzonering gelden. Omdat deze woning is gerealiseerd als onderdeel van de camping valt het ook hiervoor onder het overgangsrecht. De woning kan slechts in zijn huidige vorm gehandhaafd worden:

- De woning valt onder het overgangsrecht voor wat betreft het aantal bedrijfswoningen op de camping (uitbreiding mag slechts ten dele, verandering niet, sloop wel).
- Functiewijziging naar een woonbestemming is niet mogelijk omdat dan de milieuwetgeving van toepassing wordt en binnen een afstand van 50 meter van het kampeerterein geen (nieuwe) hindergevoelige functies kunnen worden gerealiseerd.

De huidige dienstwoning Westerlanderweg 43 krijgt (als kantoor-/receptieruimte in combinatie met vakantieappartementen) een ander gebruik, zodat toch twee nieuwe dienstwoningen kunnen worden gerealiseerd.

De aanwezigheid van de derde woning (binnen het overgangsrecht) binnen het bouwvlak zorgt voor “extra” verdichtingsmogelijkheden op de locatie. Hiervan moeten goed de landschappelijke en stedenbouwkundige consequenties worden verantwoord. De woonfunctie is bij bedrijfswoningen (ruimtelijk) ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.

Ruimtelijke mogelijkheden nieuwe bebouwing

Het restaureren van de oude stolpboerderij is niet mogelijk, deze zal gesloopt moeten worden, en vervangen door een nieuwe stolpboerderij of door andere bebouwing. Het plan voorziet in de vervanging van verouderde bebouwing, waarbij enerzijds de bedrijfsvoering doelmatiger wordt en anderzijds de bedrijfswoningen worden aangepast aan de moderne eisen van woonkwaliteit en aan de huidige constructieve en energetische uitgangspunten. De mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn als volgt:

Restauratie en herstel bestaande stolp

In de huidige vorm zijn, ook met een grotere achteruitbouw ten behoeve van de kantine, geen twee volwaardige woningen boven de kantine mogelijk.

Bij vergroting van hoofdgebouwen worden over het algemeen de huidige afmetingen en vehrouding van de bebouwing als uitgangspunt genomen. Vergroting van de huidige boerderij in karakteristieke Wieringer bouwstijl is niet mogelijk, omdat daarmee het authentieke karakter wordt aangetast.

Nieuwe bebouwing in het lint

Bij sloop van de huidige boerderij ontstaat er ruimte om de twee woningen en de horeca naast elkaar aan het lint te situeren. Nadelen hiervan zijn:

- Karakteristieke doorzichten gaan verloren.
- Woningen voegen zich in de structuur van het lint en komen daarmee min of meer los te staan van de camping.
- Er is geen ruimte aan de voorzijde over voor parkeergelegenheid.



Restauratie en herstel bestaande stolp



Nieuwe bebouwing in het lint

Nieuwe bebouwing achter het lint

Wanneer er twee woningen en de horeca (kantine) apart zouden worden opgericht, wordt het bebouwde oppervlak en de massa aanzienlijk vergroot. Bij situering van de kantine achter de woningen ontstaat feitelijk tweedelijsbebouwing.

Ruimtelijk gaat dit in tegen de structuur van het gebied: bebouwing in het lint, hierachter een recreatieve kern met speeltuin, tennisbaan, mogelijk parkeergelegenheid of een zwembadje, en hierachter het verblijfsterrein. Door de horeca te ver de camping op te schuiven blijft er geen ruimte voor andere voorzieningen op deze plek

Bovendien verdwijnt dan de functionele en ruimtelijke relatie met het lint.

Functionies boven elkaar

Wanneer functies boven elkaar worden gerealiseerd, zal dit een vermindering van het bebouwd oppervlak betekenen en derhalve de stedenbouwkundige situatie aanmerkelijk verbeteren.

Het realiseren van een kelder onder een gebouw levert geen extra m² gebouwd oppervlak op en tast de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een gebouw in zijn omgeving niet aan, met dien verstande dat een uitwendige toegang daartoe uiteraard wel invloed heeft/kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit en/of de beeldkwaliteit.

Voor het aanzicht vanaf de Westerlanderweg is het doorzicht tussen de gebouwen belangrijk en de daklijn.

Vanuit de koog zijn de goot- en nokhoogte belangrijk (past dit binnen de 'tribune' van de Westerlanderweg), en de entree van de kelder.



Nieuwe bebouwing achter het lint



Functionies boven elkaar

Toets bouwplan

Gekozen is voor een gecomprimeerde bouwvorm met horeca op de begane grond en twee bedrijfswoningen daarboven. Het (woon)parkeren is opgelost in de kelder onder het gebouw. Deze combinatie van functies reduceert het oppervlak bebouwd gebied in het lint.

Aan de straatzijde wordt de bebouwingswand van ca. 16 meter (huidige stolpboerderij) verbreedt naar ca. 23 meter. Het gebouw wordt dieper, met een verhoogd terras aan de achterzijde. Door de ingang van de parkeergarage is deze hoogte vanuit de koog zeer in het oog springend (4 bouwlagen). De afstand tot bebouwing nr 49 blijft nagenoeg gelijk, de afstand tot bebouwing nr 43 wordt verkleind.

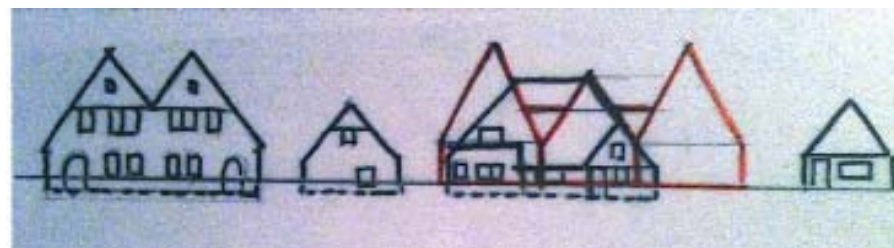
Vanuit de koog is de hoogte van de huidige stolp maatgevend. Het bouwplan heeft een hoogte van 10,60 meter, dit is ca. 2 meter hoger dan de huidige hoogte van de stolp. Deze hoogte sluit niet goed aan op de bouwhoogtes in de omgeving.

Het huidige bouwplan is niet passend vanwege:

- De stolpboerderij is vanuit de koog de maatgevende hoogte. Omdat bij de nieuwbouw het peil van de weg wordt aangehouden, komt de nieuwe bebouwing hoger te liggen. Bovendien komt het gebouw dan min of meer op een terp te liggen. Beter zou zijn het huidige maaiveld aan te houden.
- Het complex past niet in de lintbebouwing: de belangrijkste functie (de horeca) heeft geen visuele relatie met het lint en ook geen duidelijke ingang. De kwaliteit van de campingbebouwing langs de weg verbetert hierdoor niet.
- De eenvormigheid van het complex past niet binnen de gevarieerdheid van samenhangende bebouwing in het lint.
- Doorzicht te klein: de open ruimte en het doorzicht met de kantoorruimte wordt met meer dan de helft verkleind en is daarmee nauwelijks nog beleefbaar. 7 meter is de minimale noodzakelijke breedte, zoals ook verderop in het lint beleefbaar is.



Situering bouwplan in relatie tot oude stolp



Situering bouwplan in lintbebouwing Westerlanderweg



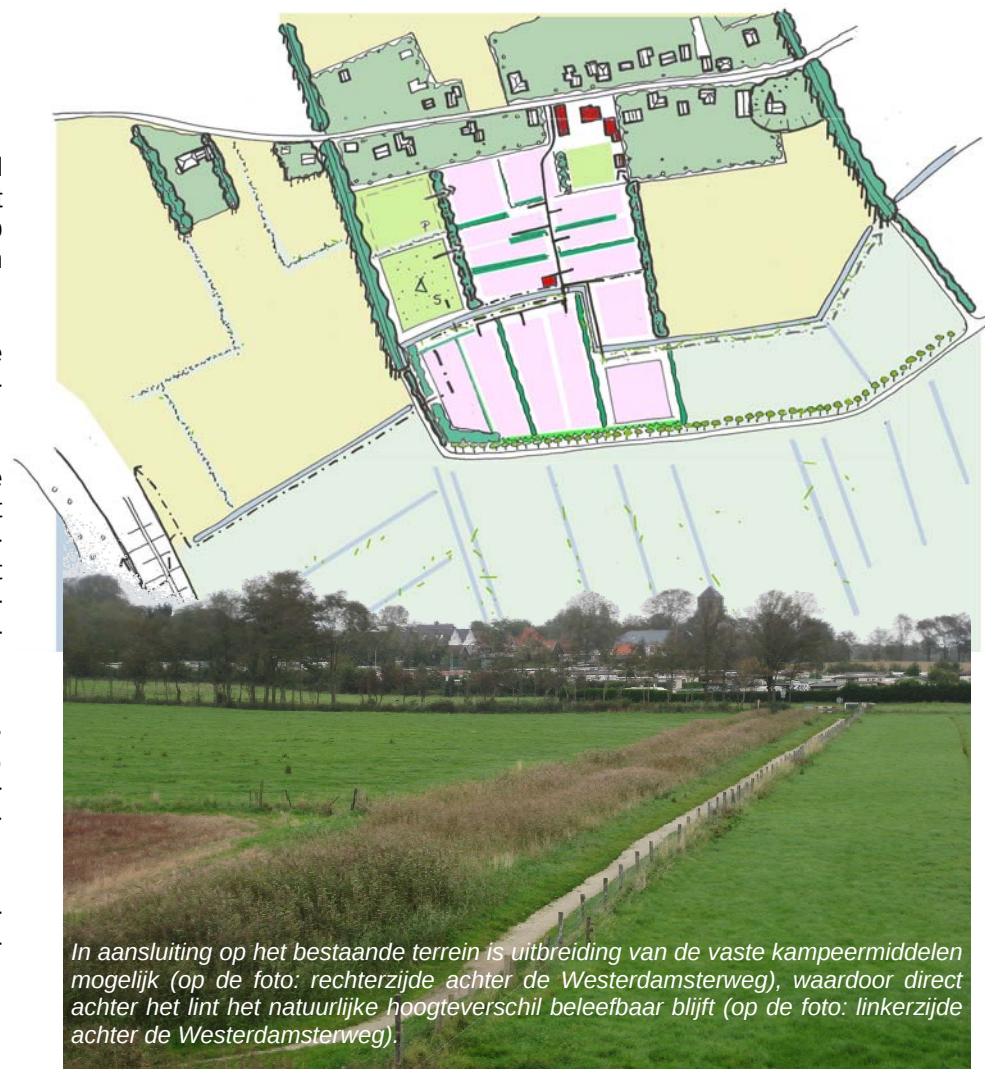
Bouwenvelop gebaseerd op bestaande hoogtes in de omgeving

4.4 Conclusies en aanbevelingen

Ontwikkelingsrichting camping

Aan de westzijde is ruimte voor uitbreiding van de camping waarbij zowel aan de wensen van de eigenaar (meer ruimte voor vast plaatsen) als vanuit landschappelijk oogpunt (goede landschappelijke inpassing, aansluiten op bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden) kan worden voldaan.

- Het gebied ten oosten blijft open, waardoor de zichtlijn vanaf de Westerlanderkerk (Nicolaaskerk) in de richting van de Westerlanderkoog en Amstelmeer (en andersom) gewaarborgd blijft.
- Uitgangspunt is een compact recreatief erf, waarbij de verschillende velden op een logische manier aan elkaar gekoppeld zijn. Binnen het bestaande terrein is ruimte voor herschikking van vast kampeermiddelen op het huidige trekkersveld. Daarbuiten is in aansluiting op het bestaande terrein aan de westzijde ook ruimte voor deze ontwikkeling. De nieuwe forse windsingel rond deze locatie betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.
- De ruimte tussen de lintbebouwing en de walsloot blijft open/weiland. Hier is ruimte voor seizoensgebonden parkeerplaatsen (in het gras), speelveld en trekkersplaatsen. Op deze wijze blijft het sterke hoogteverschil in het gebied goed beleefbaar en wordt de camping niet direct tegen het lint aan uitgebreid (zie richtbeeld p.31).
- De herkenbaarheid van de walsloot kan worden versterkt met natuurontwikkeling (natuurvriendelijke oever) in combinatie met een recreatief walpad.



Ontwikkelingsrichting hoofdgebouw

De ontwikkeling van een nieuw hoofdgebouw betekent een verdichting van de bestaande lintbebouwing. De mate waarin het doorzicht naar koog en het Amstelmeer wordt veranderd is bepalend voor de toelaatbaarheid van de toename/verdichting van de lintbebouwing.

- Het peil en de hoogte van de huidige stolpboerderij zijn maatgevend. (zie foto p.16). Met name vanuit de koog. In de uitwerking is aandacht voor de entree van de kelder, het oplossen van het hoogteverschil langs het pand noodzakelijk. Een damwand is niet wenselijk, een aansluiting op maaiveld en een terras naast het complex zijn wenselijk
- Er moet voldoende ruimte tussen de bebouwing blijven om het doorzicht beleefbaar te houden en de zichtlijnen intact. Refererend naar naastliggende panden is een ruimte van minimal 7 meter gewenst. (zie p.19).
- De ruimte tussen de gebouwen is nu nog onbestemd. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de entree kan het bouwplan slechts worden beoordeeld in samenhang met het inrichtingsplan voor de voorzijde: bijvoorbeeld een parkeervoorziening en terras op maaiveld. De feitelijke entree van de camping ligt aan de westzijde van de receptie. Dat betekent dat de ruimte naast de kantine als bijv. terras gebruikt kan worden.
- Voor de uitstraling van de bebouwing en de situering in het lint is het belangrijk dat de bebouwing aan de voorzijde ook een duidelijke entreefunctie krijgt (het bouwplan laat een gesloten gevelwand zien met dichte bergingen op de begane grond).
- Differentiatie van de voorgestelde hoofdvorm is gewenst: rooilijn, massa, entrees, materiaalgebruik.



HZA stedenbouw & landschap

Schuijteskade 14
1621 DE HOORN

telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl