

An aerial photograph of a landscape. A river flows from the top right towards the center. To the left of the river are green fields and some buildings. To the right of the river is a residential area with houses and a road. The text 'LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN' and 'CAMPING MARENLAND' is overlaid in white. A white horizontal bar is above the first line of text. In the bottom left, 'juli 2023' is written. In the bottom left, 'RHO ADVISEURS' is written with a small horizontal line below it. In the bottom right, there are white curved lines.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN CAMPING MARENLAND

juli 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 20 juli 2023
PROJECT: Landschappelijk inpassingsplan Camping Marenland

OPDRACHTGEVER: Marenland Winsum B.V.
PROJECTNUMMER: 20220658.001

STATUS: DEFINITIEF

RHO ADVISEURS - Leeuwarden
Druifstreek 72C
8911LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM

info@rho.nl
010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. ANALYSE	6
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	14
4. LANDSCHAPPELIJK INPASSING	16

PLANLOCATIE



Afbeelding 1: Vogelvlucht foto genomen vanuit oostelijke richting, bron: Cyclomedia, 9 augustus 2022.

1. INLEIDING

Camping Marenland in Winsum heeft de ambitie om uit te breiden met een aantal kleinschalige verblijfsobjecten. Deze objecten, in de vorm van tiny houses en trekkershutten, worden aan de west- en zuidzijde gerealiseerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte analyse van het plangebied en de omgeving beschreven en verbeeld. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten beschreven op basis waarvan de nieuwe ontwikkelingen zullen bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing in de omgeving. Op basis van de analyse en de uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling beschreven en verbeeld.

ANALYSE



Afbeelding 2: Plantekening studiegebied

2. ANALYSE

HET PLANGEBIED

Camping Marenland is gesitueerd aan de westzijde van Winsum - een dorp in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen. De camping is aan de noordzijde begrensd door het Winsumerdiep, aan de oostzijde door de Wierdaweg (N361) en de woonwijken van Winsum, de westzijde het open landschap van Winsum en tenslotte vind je aan de zuidzijde verschillende sportverenigingen.

De camping ligt op de grens met het open landschap. Deze begrenzing wordt gevormd door een bosstrook aan de westzijde van de camping - die van het noordelijk gelegen Winsumerdiep helemaal naar het zuiden bij de sportparken lopen.

Bovendien ligt aan de westelijke rand van de camping een hoger gelegen wierde, een terp/ kunstmatige heuvel. Deze wierde is een archeologisch monument, en dus behoudenswaardig.

De planlocatie zelf kenmerkt zich door een landschappelijke structuur die afkomstig is uit de historische blokverkaveling van het landschap. Verschillende (kleinschalige) groen- en waterstructuren volgen deze verkaveling. Wandelroutes maken deze landschappelijke elementen beleefbaar.



Afbeelding 3: Geldende bestemmingsplan.

RUIMTELIJKE IMPRESSIE



Randen met het open landschap

De randen van de planlocatie geven de overgang naar het open landschap vorm. Kenmerkend hierin zijn de dichte houtsingels (met bomen en struiken) en de hoger gelegen wierde die juist zicht geeft over het open landschap aan de westzijde van de planlocatie. Mooi detail is de zogenaamde 'peerdewaske' (paardenwasplaats) aan de westrand van de wierde. Langs deze rand loopt een wandelroute van noord naar zuid. Ten zuiden van het plangebied loopt de watergang Het Oldaipke (Oude Diep) met het wandelpad de Schilligeham, waarover het Pieterpad loopt.

Afbeelding 4: Impressie omgeving; 1 tipi's op de wierde, 2 beplanting langs het nieuwe camperveld 3 zicht op het buitengebied 4 groen op de camping



Beleefbaar groen en water

De planlocatie kent een aantal kenmerkende watergangen, zo grenst het gebied aan de noordzijde aan het Winsumerdiep, aan de zuidzijde het Oldaipke, en is er rondom de wierde een watergang. Aan de westzijde waren in het verleden een drietal sloten parallel aan elkaar gesitueerd, de middelste sloot hiervan is gedempt. Het opgaande groen op de camping geeft het geheel een besloten karakter. Ook zijn er wandelroutes, die het landschap beleefbaar maken.

De kleinschaligheid van deze landschappelijke elementen zijn typisch voor de planlocatie en hebben veel invloed op de sfeer.

Afbeelding 5: Impressie omgeving; 5 Winsumerdiep, 6 Het Oldaipke, 7 pad langs het speelveld, 8 tent in het bosje langs het Oldaipke

HISTORISCHE ONTWIKKELING

DE WIERDENREEKS

‘De dorpen Winsum en Obergum maken deel uit van een terpen- of wierdenreeks die zich uitstrekt van Adorp bij Groningen tot Ranum circa 15 kilometer noordelijker. Ontstaan in de Romeinse tijd op de oostelijke oeverwal van de Hunze heeft Winsum/ Obergum zich in de middeleeuwen ontwikkeld tot een handelscentrum en hoofdplaats van de Groninger Ommelanden. Kenmerkend voor de nederzetting is de aanwezigheid van een tweetal hoge wierden, van elkaar gescheiden door het Winsumerdiep. Dit karakteristieke gegeven, alsmede de goeddeels bewaard gebleven ruimtelijke structuur van de beide wierden vormen het motief voor een aanwijzing van Winsum/ Obergum als beschermd dorpsgezicht.’

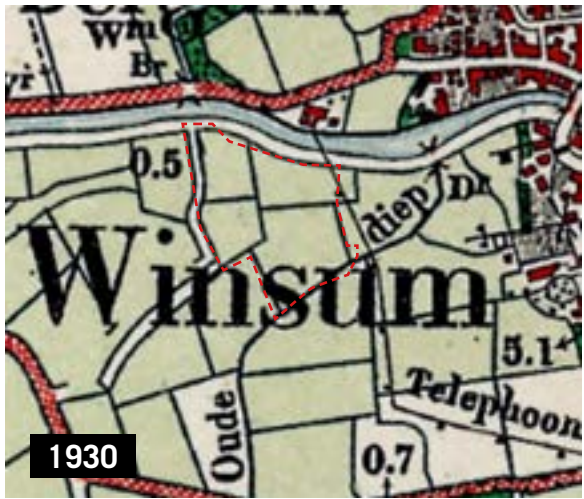
(Bron: Dorpsgezicht Winsum. Toelichting op de aanwijzing van Winsum/Obergum tot beschermd dorpsgezicht, 1982)



Afbeelding 6: Planlocatie 1962



Afbeelding 7: Historische ontwikkeling planlocatie



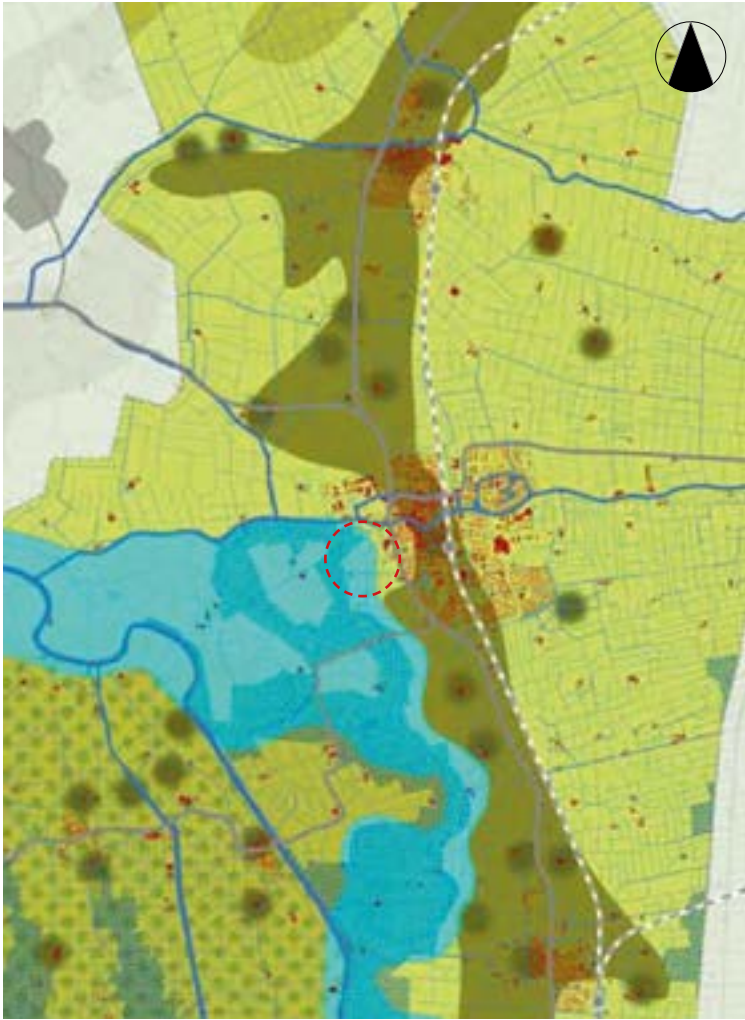
Behoud van het open landschap

Door de jaren heen heeft het kenmerkende open landschap altijd zijn open karakter weten te behouden. In grote lijnen is het bloklandschap onveranderd gebleven. Ook de oude wierde (waar een dijkje naar toe liep) is nog aanwezig.

Nadat in de jaren '60 de N361 - Wierdweg - aangelegd is, is het landschap aan de westzijde van de weg steeds meer ontwikkeld met in eerste instantie het zwembad en daarna in de jaren 80 de sportvelden en in de jaren 90 de camping. Groene boomranden zijn destijds geïntroduceerd om deze nieuwe rand landschappelijk in te passen.

LANDSCHAP

Het plangebied ligt op de overgang tussen een hogergelegen stroomrug (kwelderwal), waarop de kernen Winsum en Obergum zijn ontstaan, en het lagergelegen voormalig krekenselsel, waarvan het Winsumerdiep de noordgrens vormt. Het plangebied bestond lange tijd uit open landbouwgebied met blokverkaveling.



Afbeelding 8: Detail uit Structuurvisie; themakaart Landschap; ligging in open poldergebied tussen stroomrug en kweldergronden

HOOGTE VERSCHILLEN LANDSCHAP



Afbeelding 9: Ligging op de overgang van de hoger gelegen stroomruggen en lagergelegen dal, AHN.



Afbeelding 10: Hoogteverschillen binnen het plangebied, AHN.

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



EEN BELEEFBARE RAND

De beoogde uitbereiding van de camping ligt op de rand van de camping naar het open landschap. Deze rand wordt vormgegeven door een route van Noord naar Zuid, waarin je het Winsumerdiep, het open landschap, de Wierde en het Oude Diep (De Oldaipke) ervaart.

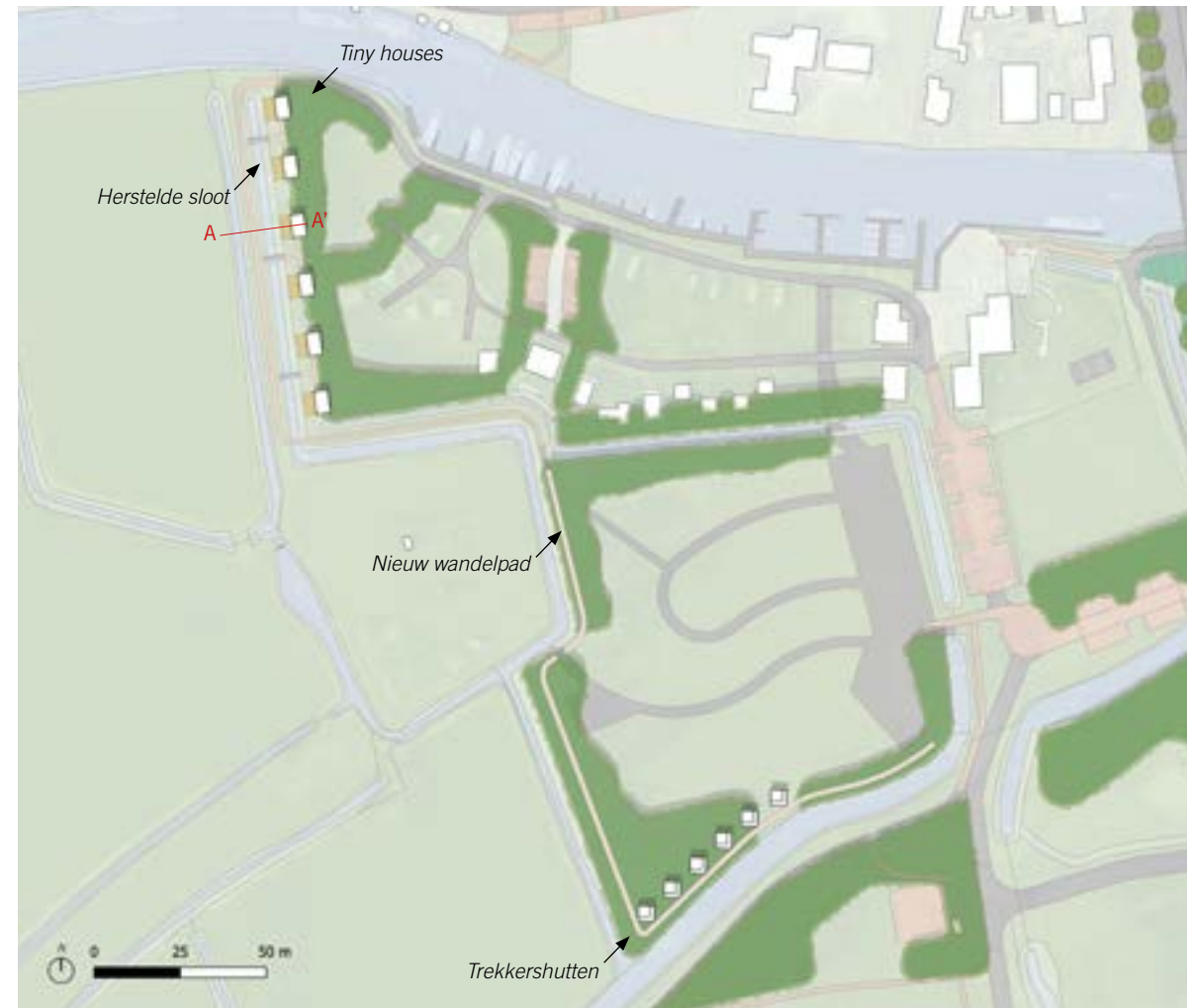
De route loopt langs de groene rand die rond de jaren '60 aangelegd is om de camping landschappelijk in te passen. De route rijgt de verschillende landschappelijke elementen aan elkaar en vormt zo een fraaie route die de identiteit van het landschap samenvat. Nieuwe verblijfsobjecten op deze landschappelijke rand dragen bij aan de levendigheid.

3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de beleving van het landschap en de landschappelijke route (gele lijn van noord naar zuid). De volgende uitgangspunten moeten een passende landschappelijke inpassing mogelijk maken:

1. Behouden van het zicht op de karakteristieke waterlopen. De nieuwe verblijfsobjecten, (trekkershutten en tiny houses) zijn georiënteerd op en bieden uitzicht over het water van de sloten en het Oude Diep; herkenbaarheid Oude Diep versterken; pad langs Oude Diep doortrekken;
2. Zicht naar het open landschap en de Wierde zo min mogelijk belemmeren (hier geen bebouwing toevoegen);
3. Openheid op de Wierde zelf behouden, sloot rondom behouden;
4. Ontzien weidevogelgebied. De wierde open houden. Aan noordwest zijde camping nieuwe verblijfsobjecten in het groen plaatsen en zoveel mogelijk afschermen met beplanting;
5. Bosrand versterken en mogelijk uitbereiden naar westen;
6. Op de velden is de oriëntatie juist intern gericht (aan achterzijde bosrand);
7. Zoekgebied Tiny Houses;
8. Zoekgebied Trekkershutten.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



* zie doorsnede A - A' op volgende bladzijde

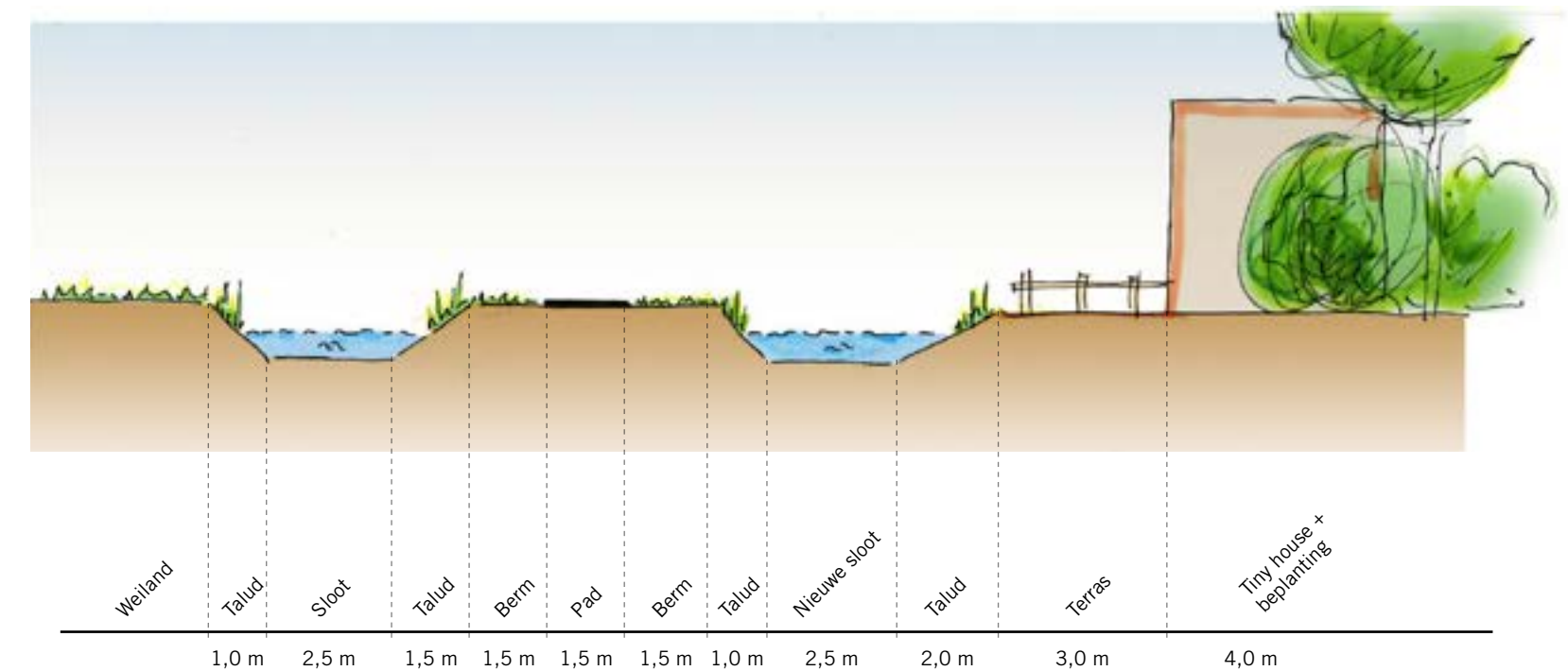
In het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van de camping wordt uitgegaan van het toevoegen van een zestal tiny houses aan de westzijde en een zestal trekkershutten aan de zuidzijde.

De 'middelste' sloot wordt hersteld. Hierachter komen de tiny houses in de bosrand te staan. Door de situering van de kleine recreatiewoningen in de beplanting zullen deze vanuit het buitengebied zich voegen in het landschap. De Tiny Houses zijn voorzien van een ruime veranda, waardoor de glazen ramen van het huis zich verder naar achteren bevinden. Dit geeft het geheel een natuurlijke uitstraling en verkleint de kans dat vogels er tegenaan vliegen. De rand wordt aangevuld met inheemse struiken zoals de hondsroos, Gelderse roos en kornoelje.

De trekkershutten worden in de bosrand aan de zuidzijde geplaatst.

Bij de situering van de recreatiewoningen zal zorgvuldig worden omgegaan met de bestaande bomen.

DOORSNEDE A-A'



RHO ADVISEURS - Leeuwarden

Druifstreek 72C
8911LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM

info@rho.nl
010 2018555