

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 van de regels – Inrichtingsplan camping De Weijert



Op bovenstaande inrichtingsschets staan nog geen buitenzwembaden bij de woningen ingetekend, omdat deze als optie worden aangeboden. De buitenzwembaden maken, voor zover ze onder de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan vallen, onderdeel uit van de inrichtingsschets.

De stevige beplanting langs de weg naar Zuidlaren is goeddeels nog aanwezig en kan plaatselijk verdicht worden.

De noordelijke en westelijke erfgrens worden daarbij aangevuld met extra onderbeplanting.

Omdat het huidige kampeerterrein vrijwel volledig wordt omzoomd door zware erfbeplantingen, de beoogde ontwikkeling binnen de bestaande contouren plaatsvindt en de omsluitende beplanting volledig wordt gerespecteerd, kan op voorhand gesteld worden dat van landschappelijke inbedding al in belangrijke mate sprake is.



Met uitzondering van de noordelijke begrenzing is het complex immers voorzien van een zware, volwassen boombeplanting met onder begroeiing waardoor, zelfs in de

bladloze periode, de kampeermiddelen vanuit de directe omgeving in beperkte worden ervaren.

Slechts vanuit het noorden kan men, over de es heen kijkend, op grote afstand de kampeermiddelen ontwaren. Deze zichtbaarheid is het gevolg van het ontbreken van een dichte erfbeplanting én het afsteken van de huidige, meest witte, kampeermiddelen tegen de donkere achtergrond (zie foto hiervoor).

Hoewel de weg naar Zuidlaren wordt begeleid door volwassen bomen en een stevige onder beplanting van inheems struweel zijn de recreatiewoningen in de bladloze periode vanaf deze weg zichtbaar.

Noordgrens/ rand van de es

Door de aanwezige bomen te handhaven (zie foto hieronder) en deze te voorzien van streekeigen onder beplanting zal ook deze zijde van het terrein onderdeel worden van de stevige groene omranding. Door de erfbeplanting vakkundig te onderhouden wordt deze duurzaam in stand gehouden en wordt de afschermdende functie behouden. Door de aanwezige bomen niet langer op te snoeien zullen zij zich ook aan de onderzijde sterk gaan ontwikkelen. In combinatie met het aanbrengen van streekeigen beplanting, waaronder hulst, liguster en taxus ontstaat een adequate visuele afscherming met veel ecologische waarden.

Omdat bovendien de overwegend licht getinte, sta- en toercaravans/ campers worden vervangen door woningen met gedekte en natuurlijke (grijs)tinten (zie referentiebeelden) zal het park zich na de transformatie aanzienlijk minder naar het landschap manifesteren dan nu het geval is.

Beplanting langs de weg naar Zuidlaren

Om ook in de bladloze periode het zicht vanaf de weg naar Zuidlaren op de vakantiewoningen te beperken en meer privacy te creëren voor parkbezoekers wordt geadviseerd om in de bestaande houtopstand wintergroene heesters op te nemen (hulst, liguster, taxus).



door toevoegen wintergroen struweel minder zicht op huisjes en meer privacy

Landschappelijke waarden

De Landschapsnota 'landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze' van de gemeente Aa en Hunze geeft richting aan de wijze waarop ontwikkelingen in het buitengebied plaats kunnen vinden, waarbij het vertrekpunt is 'ontwikkelen met behoud van identiteit'.

Door de karakteristieken van het esdorpenlandschap leidend te laten zijn voor de vormgeving en de materialisatie van het park zal het nog meer onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van haar omgeving. Landschappelijke aspecten die de identiteit van het park, en daarmee van haar omgeving, mede beïnvloeden bestaan uit:

Ruimte

Het landelijk gebied dringt via een opeenvolgende reeks van grote en kleine ruimten het dorp binnen. De begrenzingen van de ruimten worden onder meer bepaald door landelijke wegen (ontstaan uit schapenpaden) met begeleidende beplantingen. Het park vormt onderdeel van de vloeiende groene en ruimtelijke overgang van de besloten, bebouwde kom van Rolde naar de open essen. Het esdorpenlandschap wordt gekenmerkt door niveauverschillen in het maaiveld. Door de aanwezige hoogteverschillen in het plangebied te handhaven zal het park ook mede daardoor herkenbaar onderdeel uit blijven maken van het esdorpenlandschap. Voorbeeld hiervan is de steilrand met sloot die de overgang markeert van het recreatiepark naar de aanmerkelijk hoger gelegen es (zie foto's hierboven).

Bebouwing

In de plannen wordt een grote diversiteit aan gebouwen, stacaravans en kampeermiddelen vervangen door recreatiewoningen die qua plaatsing/ oriëntatie, materialisatie en kleurstelling (zie referentiebeelden) veel beter aansluiten bij het karakter van Rolde waardoor het park meer geïntegreerd wordt in haar omgeving dan nu het geval is.

Door de woningen 'gedraaid ten opzichte van elkaar' te positioneren (dus niet langs een rechte rooilijn) wordt aansluiting gezocht bij het streekeigen 'gestrooide patroon'.

Beplanting

In 2.1. is al gesteld dat van een zorgvuldige landschappelijke inpassing sprake is doordat het complex vrijwel volledig omzoomd is door zware erfbeplantingen. Waar deze beplanting momenteel deels ontbreekt wordt deze aangebracht. Door uitbreiden en vervangen van groenareaal blijven het zeer groene karakter en de biodiversiteit duurzaam in stand. Waar mogelijk worden op overhoeken solitaire bomen van de 1e grootte (bijv. eik) aangeplant waarmee het beeld van streekeigen brinkjes wordt opgeroepen. Ook bestaande opgaande bomen in het terrein worden waar mogelijk gehandhaafd. Door variatie aan te brengen in erfscheidingen, onder meer door soms geen scheiding, of slechts een greppel of enkele sierheesters wordt een, voor de streek kenmerkend gevarieerd, beeld opgeroepen waarbij erven en de openbare ruimte soms visueel in elkaar overlopen.

Water

Oppervlaktewater komt in het plangebied alleen voor na hevige regenval waarbij de sloot op de noordgrens van het perceel water voert. De sloot werkt dan als buffer van waaruit het water infiltreert naar het grondwater. Zodra de schaatskansen toenemen wordt de ijsbaan kunstmatig onder water gezet zodat ook hier dan sprake is van oppervlaktewater.

Voor het plangebied geldt momenteel dat het hemelwater dat op de daken van de gebouwen valt wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool (gemengd systeem). Al het overige hemelwater infiltreert in het maaiveld waarbij momenteel geen overlast wordt ondervonden.

Vraag is of door wijziging van de terreininrichting de verharde oppervlakte toeneemt en zo ja, hoe dit wordt gecompenseerd door de aanleg van waterbergende voorzieningen. Regel van Waterschap Hunze en Aa's is dat: indien geen waterbergingsopgave is berekend in een watertoetsadvies, per m2 toename van verhard oppervlak een voorziening met een bergend vermogen van 80 liter moet worden gerealiseerd. In het buitengebied geldt deze regel indien de verhardingstoename meer dan 1.500 m2 bedraagt.

Er wordt circa 700 m2 aan gebouwen (kantine, speelhal, toiletgebouw) gesloopt. Daarnaast verdwijnen er 30 stacaravans (jaarplaatsen) met circa 1.200 m2 verhard erf, totaal circa 1.900 m2. Hiervoor in de plaats komen 46 recreatiewoningen met een dakoppervlak van totaal 3.550 m2 waarbij terrasjes afwateren op de omgeving alwaar het hemelwater infiltreert in de zandondergrond. Omdat het hemelwater op de halfverharde wegen en paden via de berm, en ook de waterpasseerbare parkeerplaatsen, rechtstreeks infiltreren bedraagt de toename van het verharde waterafvoerende oppervlak circa 1.650 m2 (3.550 - 1.900). Omdat het project in het buitengebied ligt én de verhardingstoename meer betreft dan 1.500 m2 zijn compenserende maatregelen noodzakelijk.

Er moet dus ruimte zijn om 132 m3 (1650 m2 x 80 liter) hemelwater te kunnen bergen. Dit is te realiseren door het profiel van de noordelijke sloot te verruimen en/of door de bestaande greppels te handhaven c.q terug te brengen danwel andere waterbergingen toe te voegen

Gezien de zandige ondergrond, en de ervaringen uit het verleden, is overigens de verwachting dat het hemelwater direct in de bodem infiltreert.

Onderzocht kan worden of de ijsbaan eveneens als retentiegebied/ buffer kan functioneren. In dat geval zou de noordelijke sloot niet hoeven te worden verbreed.

Wegen

De paden ontsluiten de recreatiewoningen en hebben een profiel van 5 meter breed. Voorgesteld wordt om de weg uit te voeren in grastegels en de rijbanen met stabilizer maas mix zodat het natuurlijke karakter van het park behouden blijft.

De stroken zorgen voor een visuele versmalling van de weg waardoor deze zich meer manifesteert als vriendelijk loop-fietspad waar de auto te gast is. Door het tracé te buigen wordt aansluiting gezocht bij regionale karakteristiek van de wegen die vaak zijn ontstaan uit natuurlijk gevormde schapendriften. Door de parkeerplaatsen uit te voeren in grasbetonstenen wordt het groene beeld zo min mogelijk verstoort door aaneengesloten verhardingen en kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren.