

BESTEMMINGSPLAN CAMPING DE PLOEG

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan

Camping de Ploeg

Beeldkwaliteitsplan



Colofon

Titel:	Camping De Ploeg
Subtitel:	Beeldkwaliteitsplan
Status:	Definitief
Datum en plaats:	16 oktober 2023, Groede
Revisie en datum:	
Auteur:	Anton Rammers
Contact:	Camping De Ploeg Voorstraat 47 4503 BL Groede T. +31(0) 06 21 53 89 28

Inhoud

1	Aanleiding en doel	3
2.	Huidige situatie	3
2.1	Terreinen Platte Putje en De Ploeg	3
2.2	Huidige beeldkwaliteit	4
2.3	Terreinhoogte	4
3.	Ontwerp	6
3.1	Ontwikkelingsvisie	6
3.2	Belangrijkste uitgangspunten	7
3.2.1	Verplaatsen huidige entree	7
3.2.2	Verknopen camping met polderlandschap	8
3.2.3	Ontwikkeling van een natuurkampeerterrein	9
3.3	Verkeer	10
3.3.1	Algemeen	10
3.3.2	Wegontwerp	11
3.4	Verblijfstypes	13
3.4.1	Verhuuraccommodatie	13
3.4.2	Jaarplaatsen	14
3.4.3	Toeristische plaatsen	15
3.4.4	Camperplaatsen	16
3.5	Landschappelijke inpassing en beplanting	17
3.5.1	Kampeerterrein De Ploeg	17
3.5.1.1	Zeeuwse hagen	17
3.5.1.2	Sierheesters	18
3.5.2	Natuurkampeerterrein	19
3.6	Bebouwing voor recreatief verblijf	22
3.7	Parkeren	23
3.8	Terrassen, windschermen en wandelpaden	24
3.9	Verlichting	25
3.10	Diverse inrichtingsmaterialen	26
3.11	Beplanting	26

1. Aanleiding en doel

Aan de noordoostzijde van het dorp Groede liggen enkele kampeerterreinen waaronder Camping Het Platte Putje en de aangrenzende Camping De Ploeg. Enkele jaren geleden heeft Camping Het Platte Putje, Camping De Ploeg overgenomen. Met de overname komt er een nieuwe dynamiek tot stand.

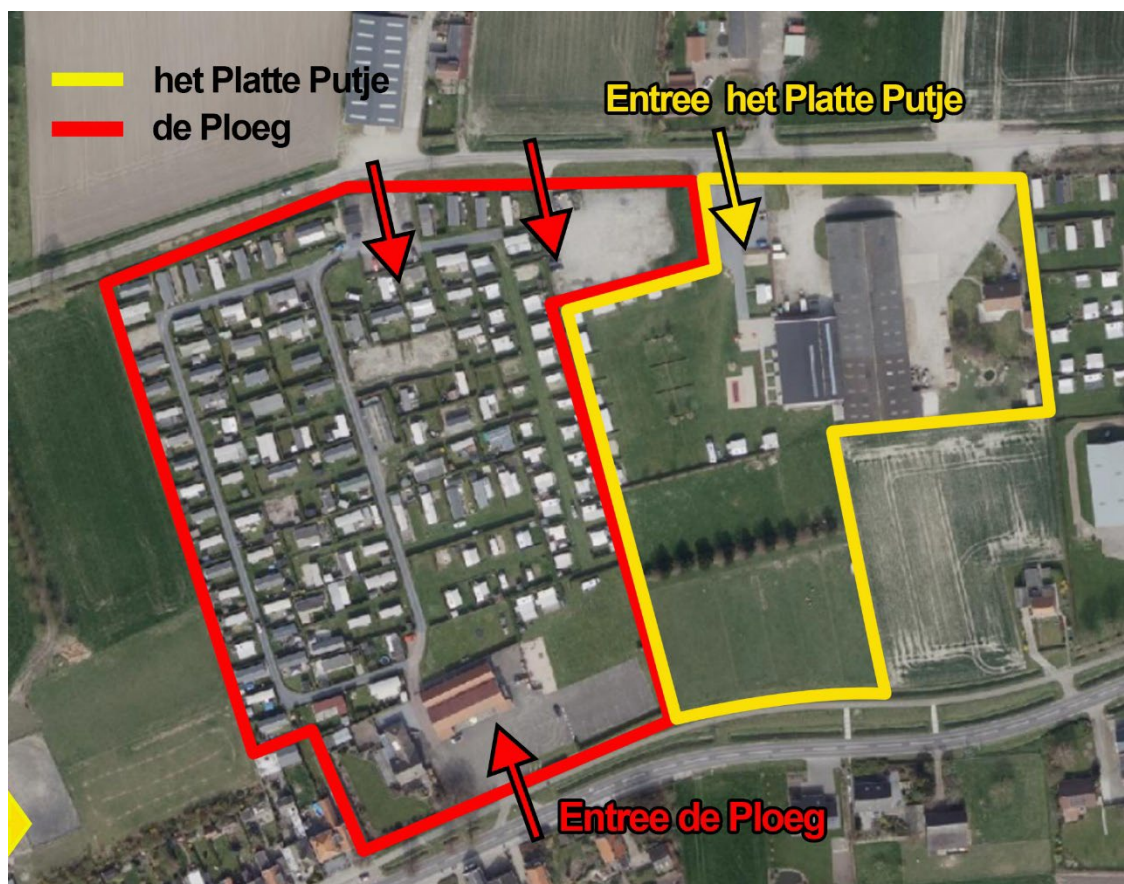
Camping De Ploeg is een kampeerterrein waarin de tijd heeft stil gestaan. Het terrein is gedateerd en om het bedrijf nog een duurzame toekomst te geven is een kwaliteitsverbetering hard nodig. Beide campings zijn naast elkaar gelegen dus is het logisch bij een revitalisatie te streven naar een fusie en synergie tussen de twee bedrijven. Dit heeft geresulteerd in 1 globaal revitalisatieplan waarin beide bedrijven worden samengevoegd tot één kwaliteitsvol en duurzaam recreatiebedrijf.

2. Huidige situatie

2.1 Terreinen Platte Putje en De Ploeg

Op onderstaande luchtfoto is duidelijk te zien dat het Platte Putje een terrein heeft met veel groen en ruimte. Dit komt deels omdat de camping zich richt op een nichemarkt, zijnde paardenliefhebbers. Hiervoor heeft de camping alle nodige faciliteiten.

Het terrein van Camping De Ploeg biedt vooral plaats aan jaarplaatsen. Zij nemen het grootste deel van het terrein in beslag. Het is vooral op dit terrein dat de grote revitalisatie zich opdringt.



Terreinen van Camping De Ploeg en Het Platte Putje

2.2 Huidige beeldkwaliteit

Eén beeld zegt vaak meer dan duizend woorden. Onderstaande beelden tonen helder aan dat de grootste winst in kwaliteitsverbetering te halen is op het terrein van Camping De Ploeg. Zowel op het vlak van infrastructuur als algemene indeling en organisatie is een revitalisatie van dit hele kampeerterrein hard nodig.



Huidige entree Camping De Ploeg



Huidige jaarplaatsen Camping De Ploeg

2.3 Terreinhoogte

De huidige terreinen van Camping De Ploeg en Camping Het Platte Putje zijn relatief vlak gelegen. Het hoogteverschil op de terreinen bedraagt maximaal ongeveer 30 tot 40 cm. Wat wel opvalt is het grote hoogteverschil in het voorgenomen natuurkampeerterrein. Doorheen het midden van dit gebied ligt een heuvelrug die ongeveer 75 cm hoger is dan het terrein tegen de Gerard de Moorsweg. Zie onderstaande tekening.

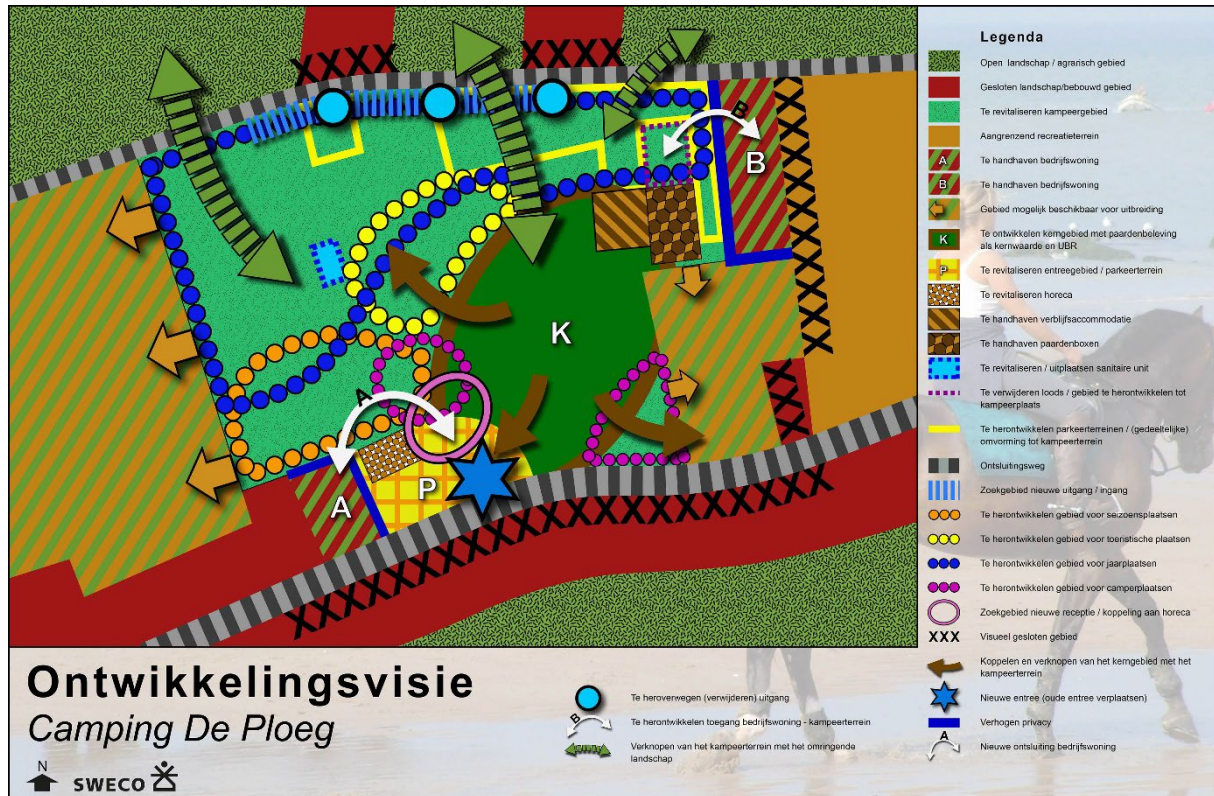


AHN terreinen Camping De Ploeg – Camping Het Platte Putje en het natuurkampeerterrein

3. Ontwerp

3.1 Ontwikkelingsvisie

Begin 2017 werd een aanvang genomen met de start van de revitalisering van Camping De Ploeg en Camping Het Platte Putje door middel van het vervaardigen van een ontwikkelingsvisie. Onderstaande tekening toont het eindresultaat van de eerste fase in dit denkproces.



Eerste fase in de herontwikkeling van Camping De Ploeg

De belangrijkste uitgangspunten in dit proces waren:

- herontwikkeling van het hele terrein
- saneren van de drie achteruitgangen in de Woordweg tot één kwaliteitsvolle uitgang;
- de paardenweides koppelen aan de entree om zo de weides mee in te schakelen in het verhogen van de beeldkwaliteit van de entree;
- vergroten van alle standplaatsen;
- verknopen van het terrein met het omringende polderlandschap.

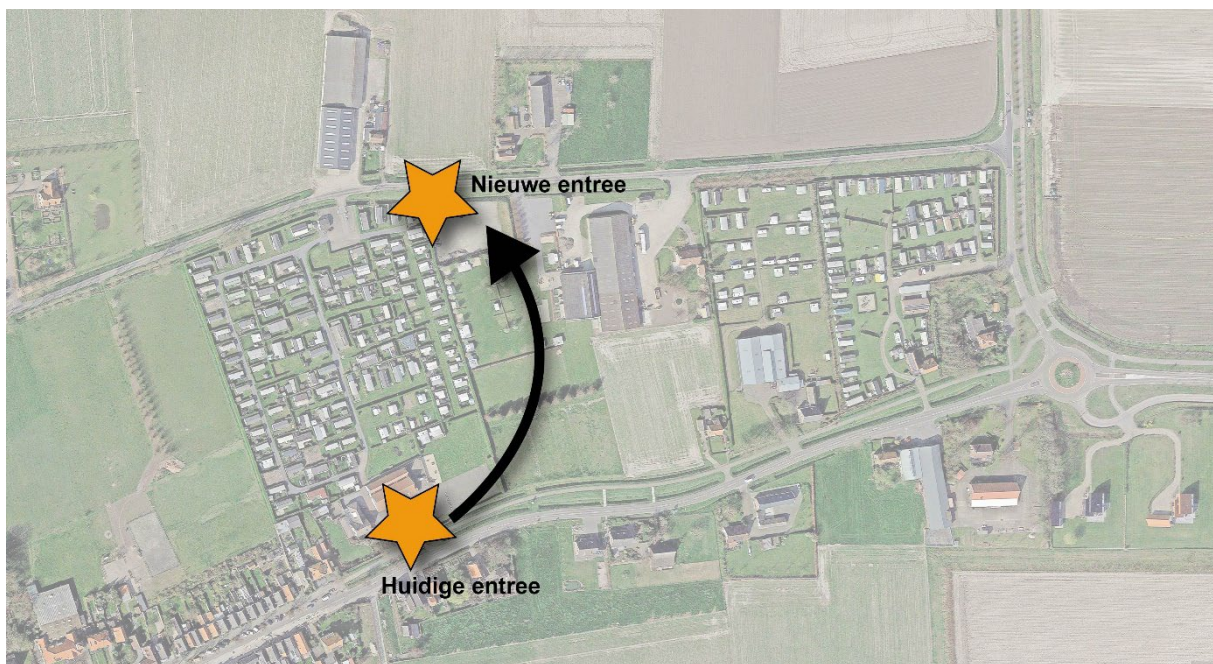
Gaandeweg in het proces werd bovenstaande ontwikkelingsvisie verder verbeterd, waarbij de belangrijkste aanpassing, de verplaatsing van de huidige entree in de Voorstraat naar de Woordweg was samen met de ontwikkeling van een natuurkampeerterrein.

3.2 Belangrijkste uitgangspunten

3.2.1 Verplaatsen huidige entree

De belangrijkste reden voor recreanten om de streek te bezoeken is de aanwezigheid van de zee met zijn mooie stranden. Dit geldt ook voor Camping De Ploeg. Vanuit de Woordweg heb je een mooi uitzicht over de polder richting Waterdunen en de zeedijk. Van hieruit is de beleving van het mooie landschap en de zee veel beter over te brengen aan de recreant en is de afstand tot zee en strand korter.

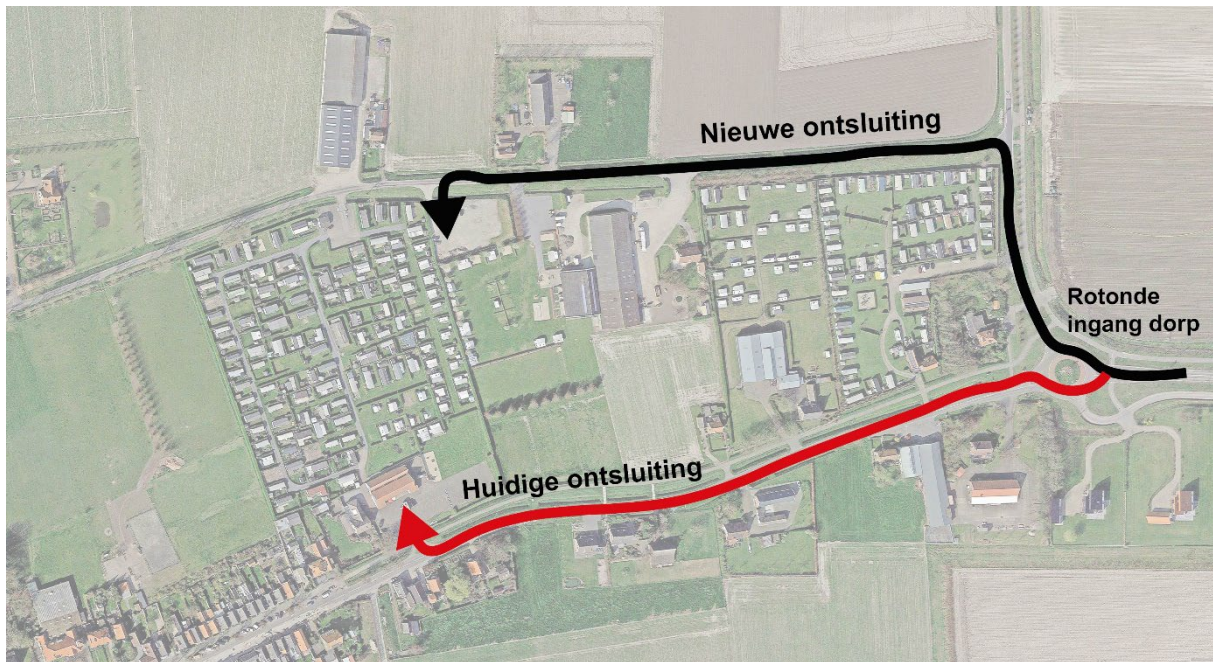
Gaandeweg in het ontwikkelingsproces rijpte zo het idee om de huidige entree in de Voorstraat te verplaatsen naar de Woordweg. In de huidige situatie bevinden zich in de Woordweg drie achteruitgangen. Daarvan verdwijnen er 2 en wordt de middelste omgevormd tot nieuwe entree.



Verplaatsing van de huidige entree in de Voorstraat naar de Woordweg

Bijkomende voordelen van deze keuze zijn:

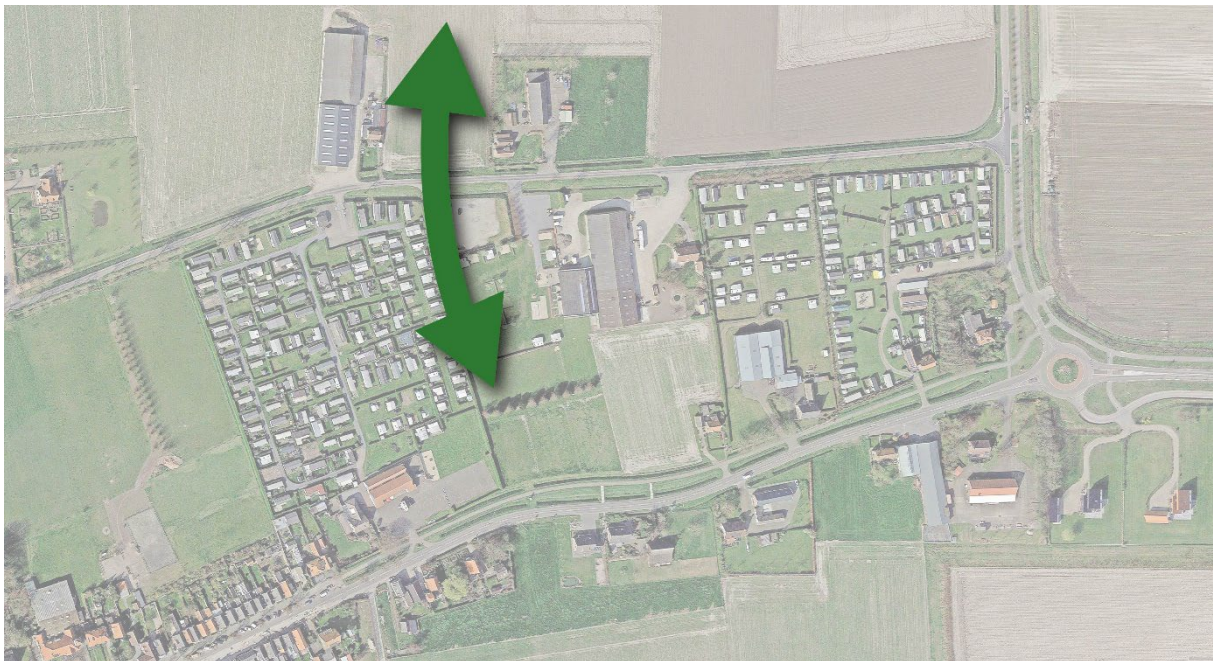
- het verkeer naar Camping De Ploeg wordt bij de rotonde bij de ingang van dorp meteen afgeleid naar de Woordweg waardoor al het ontsluitingsverkeer van de camping niet meer in het dorp terecht komt;
- het is mogelijk een veel betere verknoping van de camping met het polderlandschap te realiseren.



Verbeterde ontsluiting via Noordweg II en Woordweg

3.2.2 Verknopen camping met polderlandschap

Tussen de Woordweg nummer 15 en 17 ligt een bouwland dat in eigendom is van Camping De Ploeg. Door de nieuwe entree te ontwikkelen ter hoogte van het midden van dit gebied ontstaat de mogelijkheid de camping te verknopen met het landschap. De paardenweides worden verplaatst naar de nieuwe entree waardoor zij actief mee ingeschakeld worden in dit verknopingsproces.

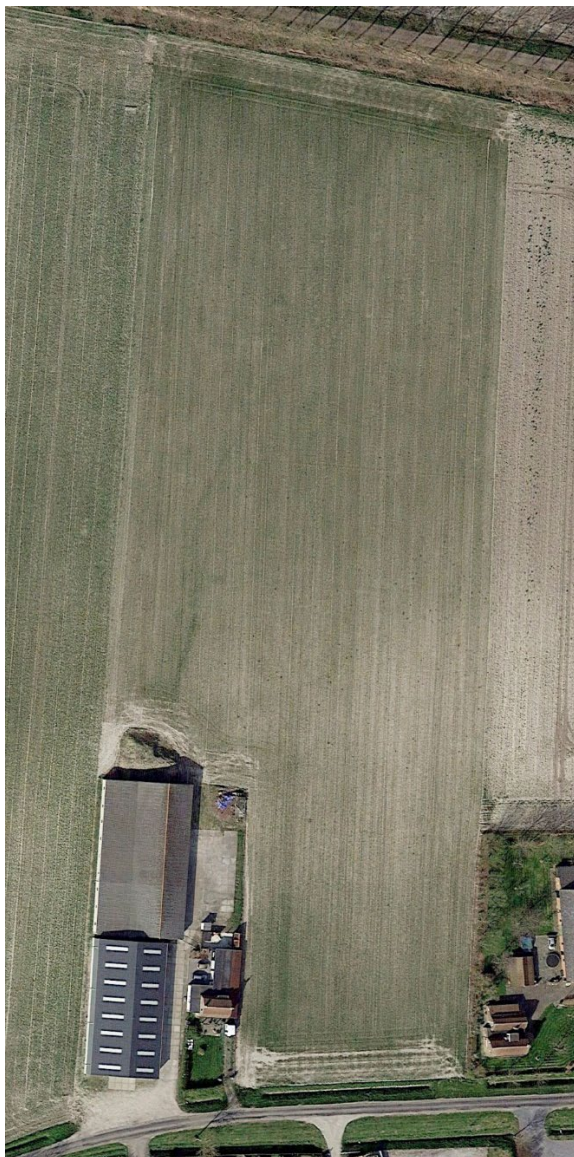


Verknopen van de camping met het omringende landschap

3.2.3 Ontwikkeling van een natuurkampeerterrein

Een belangrijk onderscheidend vermogen van Camping De Ploeg is de focus op paardenliefhebbers. Het bedrijf biedt alle faciliteiten aan die nodig zijn voor een aangenaam paardenverblijf. Daarmee is het recreatiebedrijf uniek aan de kust van West Zeeuws-Vlaanderen. Deze doelgroep bestaat vooral uit mensen die dicht bij hun paard willen zijn als zij met vakantie gaan, en dan nog het liefst midden in de natuur. Om aan deze doelgroep nog beter tegemoet te kunnen komen wenst Camping De Ploeg een natuurkampeerterrein te ontwikkelen tegenover de nieuwe entree van de camping waarin ruimte is gecreëerd voor kleinschalig natuurkamperen dichtbij het paard. Het hele terrein is nu in gebruik als bouwland en heeft een oppervlakte van ongeveer 2,9 hectare, waarvan ongeveer 2500 m² gereserveerd is voor natuurkamperen en ruim 4500 m² voor beweiding van de paarden. De overige 2,3 hectare zal ingericht en beheerd worden als recreatienatuur. Een sanitaire unit is voorzien bij een schuur op een aanpalend perceel.

Doorheen het gebied loopt een fiets- en wandelpad dat het centrum van het dorp Groede over het terrein van Camping De Ploeg verbindt met de Gerard de Moorsweg, Groede Podium en het verderop gelegen strand. Voor de paardenliefhebbers is naast het wandelpad een ruiterspad voorzien.



Huidige situatie Natuurkampeerterrein



Voorgenomen ontwikkeling Natuurkampeerterrein

3.3 Verkeer

3.3.1 Algemeen

Voor de ontsluiting van het recreatieterrein is gekozen voor het model van een rondweg. Het vermijdt stressvolle situaties van achteruit rijden bij het zoeken van de standplaats. Vanuit de rondweg komt de recreant door middel van erftoegangswegen bij zijn standplaats.

Een algemeen uitgangspunt bij het ontsluiten van het terrein was het zo veel mogelijk vermijden van doodlopende wegen. Vooral voor de terreinbeheerder zijn doorgaande wegen aangenaam. Het beheer van het terrein wordt er aanzienlijk gemakkelijker en aangenamer door. Het vermijden van doodlopende wegen vergroot de mobiliteit in het park en dat wordt ook door de recreant in het algemeen als aangenaam ervaren. Het vermijdt stressvolle situaties met achteruit rijden. Zeker als het een grotere camper betreft of auto met caravan.



Ontsluiting terrein

Voor het geval dat de hoofdontsluiting en entree van de camping niet meer toegankelijk zijn door een calamiteit, is er voor de hulpdiensten een extra in- en uitgang voorzien ter hoogte van de bedrijfswoning in de Woordweg. In een dergelijke situatie is er ook voor de recreanten een nooduitgang voorzien aan de zuidzijde van het terrein in de Voorstraat.

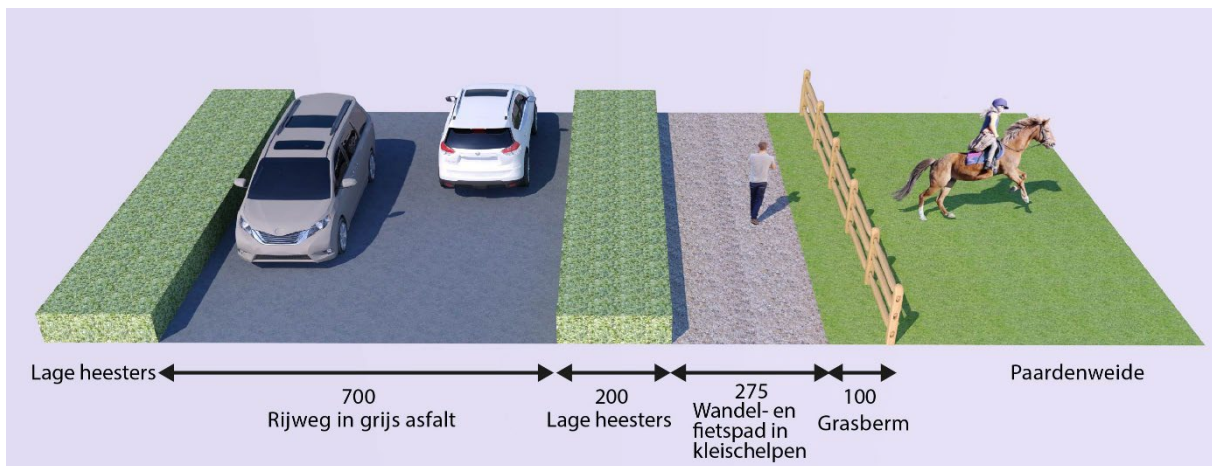
Een openbaar toegankelijk wandel- en fietspad verbindt de Voorstraat met de Woordweg en de Gerard de Moorsweg. Van bij de paardenstallen vertrekt een vrijliggend ruiterpad naar de Woordweg en via het natuurkampeerterrein naar de Gerard de Moorsweg. Vanuit beide wegen vertrekken ruiterroutes richting Waterdunen, het strand en het achterland.

Diversiteit in materialisatie wordt gebruikt om een onderscheid in functie en herkenbaarheid op het terrein te vergroten. Zo wordt de rijweg van de entree uitgevoerd in grijs asphalt, de rondweg in okerkleurig asphalt en de secundaire erftoegangswegen in bruinkleurig asphalt met streetprint.

3.3.2 Wegontwerp

Entree

De rijweg bij de entree wordt voorzien in grijs asphalt. Door de vele verkeersbewegingen met caravans en campers in dit gebied krijgt de rijweg een breedte van 7 meter. Naast de rijweg bevindt zich het wandel- en fietspad dat de camping ontsluit naar de Woordweg en dat ook in de verbinding voorziet tussen de Voorstraat – Woordweg – Gerard de Moorsweg. Dit pad wordt uitgevoerd in kleischelpen en heeft een breedte van 2,75 meter. Aansluitend aan het pad bevinden zich de paardenweides. Tussen het hekwerk van de paardenweides en het wandel- en fietspad bevindt zich voor de veiligheid van de fietsers nog een grasberm van 1 meter breedte.



Rijwegen entree

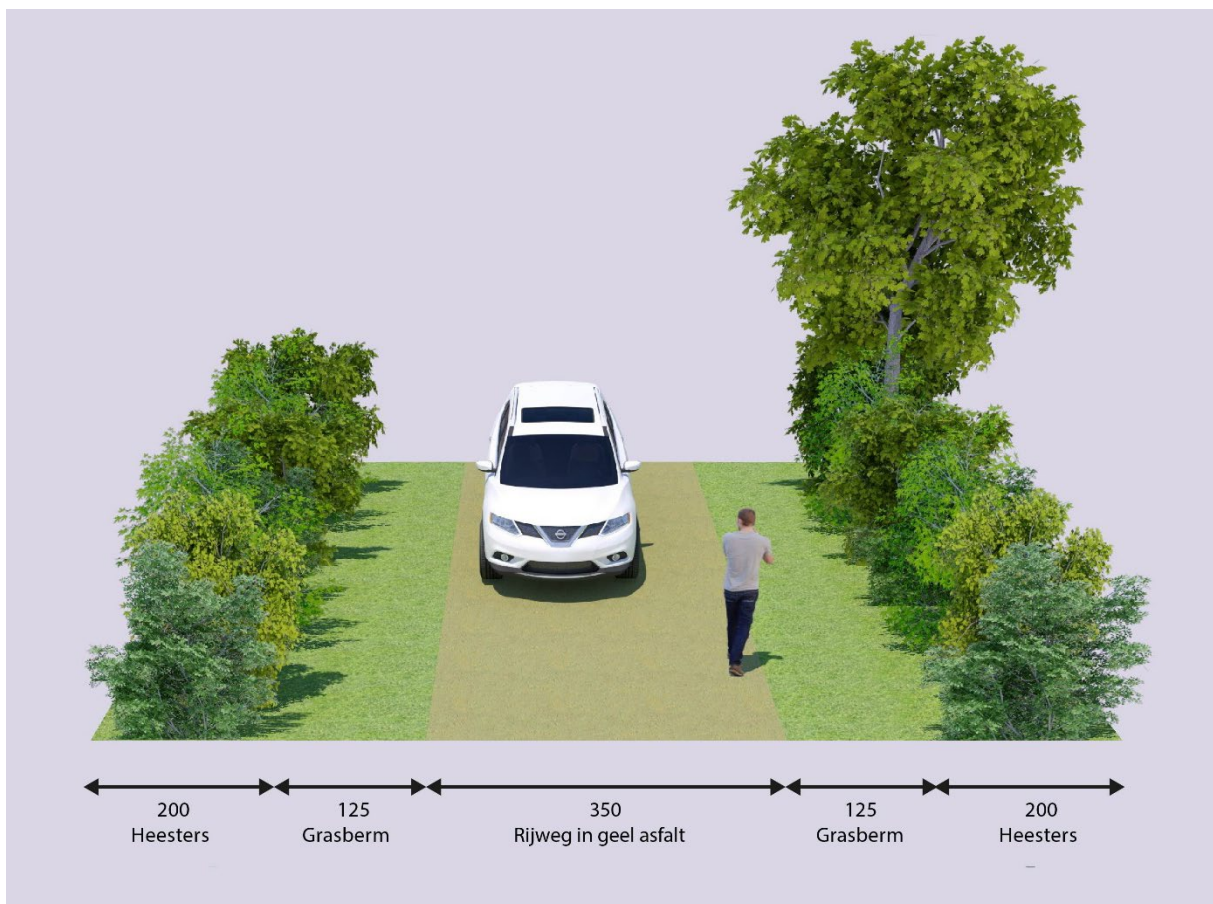
Rondweg

Zodra de recreant de slagboom voorbij rijdt en het recreatieterrein oprijdt komt deze terecht op de rondweg. Deze ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in okerkleurig asphalt en heeft een rijwegbreedte van 3,5 meter met aan beide zijden een grasberm van 1,25 meter breed. Op deze wijze ontstaat een wegprofiel met een totale breedte van 6 meter. Door het asphalt okerkleurig uit te voeren en de breedte te beperken tot 3,5 meter wordt de beleving gecreëerd van een wandel- en fietspad waar de auto te gast is. Dit verhoogt de veiligheid op het terrein en vergroot de beeldkwaliteit en belevingswaarde voor de recreant.

Indien in de praktijk blijkt dat de grasbermen door de verkeersintensiteit kapot gereden worden is het mogelijk in een latere fase deze te verharderen door middel van doorgroeistenen waarbij deze ingezaaid worden met gras. Omwille van de beeldkwaliteit heeft het de voorkeur dit in eerste instantie niet te doen. Uit onze ervaring blijkt immers dat dit mogelijk is. Zie onderstaand referentiebeeld van een rondweg van 3 meter breedte met grasberm.



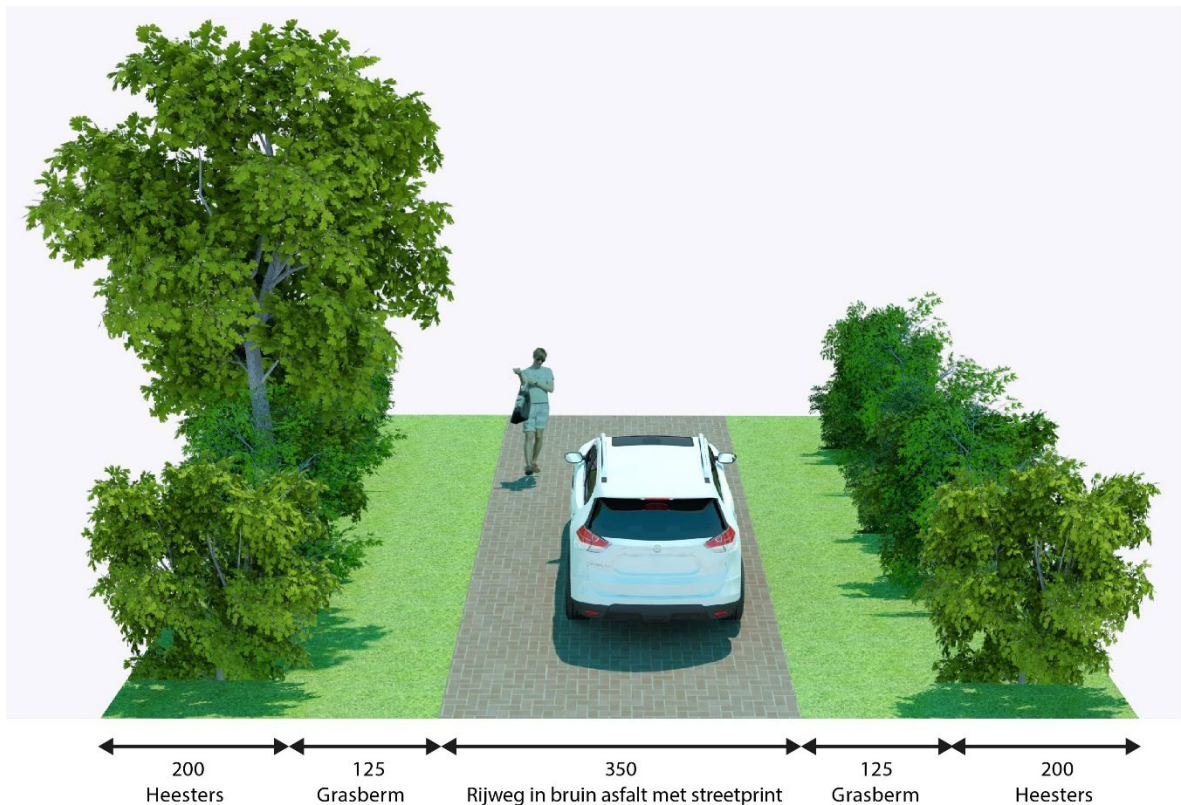
Referentiebeeld rondweg kampeerterrein met grasberm



Rondweg in okerkleurig asfalt

Secundaire wegen

Deze wegen hebben hetzelfde profiel als de rondweg met dit verschil dat de rijweg wordt uitgevoerd in een asfaltverharding met een bruine kleur met straatprint.



Secundaire wegen in bruin asfalt met streetprint

3.4 Verblijfstypes

3.4.1 Verhuuraccommodatie

Op dit ogenblik zal Camping De Ploeg nog geen verhuuraccommodaties aanbieden, maar op termijn wordt toch verwacht een aantal verhuuraccommodaties aan te kunnen bieden. In dat geval zal het terrein bij de verhuuraccommodaties op een gemeenschappelijke basis ingericht worden. Bij alle chalets wordt een terras voorzien dat behoort tot de privéruimte van de recreant. Rond het terras wordt een haag geplant die zorgt voor de nodige privacy. De verdere open ruimte rond de chalet zal gemeenschappelijk en openbaar toegankelijk zijn. Het doel hiervan is te komen tot een veel hogere beeldkwaliteit waarbij het beeld ontstaat dat de verhuuraccommodaties in een openbaar toegankelijk park geplaatst zijn. Zie onderstaande referentiebeelden. Voor elke verhuuraccommodatie is een terreinoppervlakte voorzien van ongeveer 250 m² inclusief beplanting.



Referentiebeelden verhuurchalets met gemeenschappelijke groene ruimte



Referentiebeeld gemeenschappelijke inrichting terrein met verhuuraccommodaties

3.4.2 Jaarplaatsen

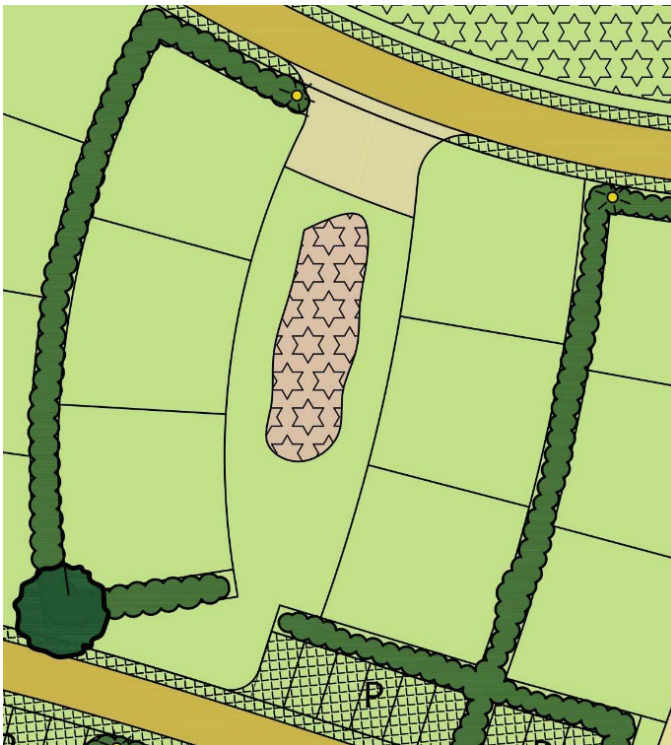
Bij de inrichting van het terrein van de jaarplaatsen ligt het accent op privacy over een groot deel van de standplaats. De doelgroep die kiest voor een dergelijke accommodatie stelt privacy veel meer op prijs dan de doelgroep van de verhuuraccommodaties. Om aan de wensen van deze recreanten tegemoet te komen wordt de terreininrichting hierop aangepast. Bij de inrichting van het terrein wordt het zoeken naar een evenwicht tussen enerzijds voldoende privacy en anderzijds het vermijden van een hokkerige gesloten open ruimte. De grootte van de jaarplaatsen varieert van 200 tot 280 m² netto, exclusief beplanting.



Inrichting terrein met jaarplaatsen (meer privacy)

3.4.3 Toeristische plaatsen

De toeristische plaatsen zijn allen gegroepeerd in gemeenschappelijke gezins- of groepsveldjes waarbij een aantal velden autovrij zijn en voorzien zijn van speeltoestellen. De standplaatsen hebben allemaal een netto-oppervlakte van 150 m² exclusief beplanting.



Inrichting terrein met toeristische plaatsen – autovrij groepsveld met ruimte voor speeltoestellen

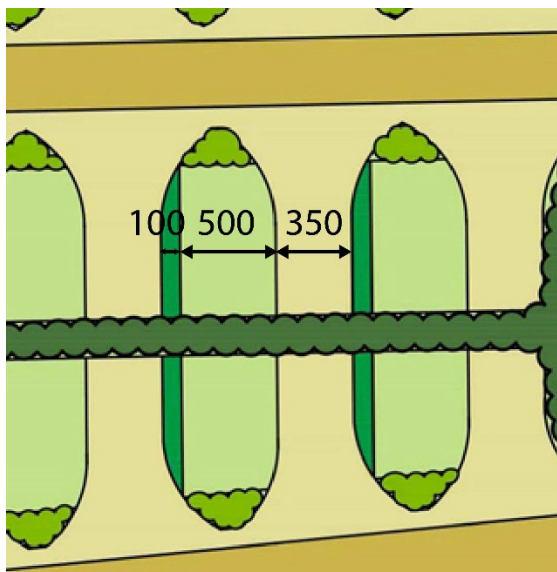


Referentiebeeld gezinsveld met speeltoestellen

3.4.4 Camperplaatsen

De camperplaatsen zijn gegroepeerd dicht bij de entree van de camping. Over het algemeen genereren campers meer verkeersbewegingen waardoor in het kader van verkeersveiligheid het wenselijk is deze doelgroep zo dicht mogelijk te situeren bij de in- en uitgang van een kampeerterrein.

De campers parkeren op een opstelplaats met een breedte van 3,5 meter. De opstelplaats wordt uitgevoerd in kleischelpen. Aansluitend aan de opstelplaats is een gazon voorzien met een breedte van 5 meter. Het gazon en de standplaats wordt vervolgens afgesloten met een hoge haag voor het bekomen van privacy ten aanzien van de buurman. De camperplaatsen hebben een diepte variërend van 8 tot 12 meter. Op deze wijze ontstaan kwaliteitsvolle camperplaatsen met een netto-oppervlakte van 70 tot 100 m² exclusief beplanting. Met deze variatie in standplaatsgrootte is het goed aansluiten op de campermarkt die varieert van eenvoudige busjes met een lengte van 5 meter tot grote luxecampers van 11-12 meter lengte.



Inrichting camperterrein



Referentiebeeld ruime en kwaliteitsvolle camperplaatsen conform voorgenomen ontwikkeling

3.5 Landschappelijke inpassing en beplanting

3.5.1 Kampeerterrein De Ploeg

3.5.1.1 Zeeuwse hagen

Om Camping De Ploeg landschappelijk in te passen in zijn omgeving is rond het terrein een Zeeuwse haag voorzien met een breedte van 5 meter. Op een aantal plaatsen grenst het kampeerterrein aan een bedrijfswoning, de eigen winkel in de Voorstraat of de aangrenzende camping Harderzee. Op deze plaatsen heeft de Zeeuwse haag een breedte van 3 meter.

De Zeeuwse haag bestaat uit onderstaand inheems assortiment:

- Cornus sanguinea
- Viburnum opulus

- *Ligustrum vulgare*
- *Euonymus europaeus*
- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*

Verspreid in de Zeeuwse hagen worden solitaire inheemse bomen aangeplant zoals te zien is op de ontwerptekening. Onderstaande inheemse boomsoorten zijn voorzien:

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Sorbus aucuparia*
- *Alnus glutinosa*
- *Ulmus laevis*



Landschappelijke inpassing met Zeeuwse hagen

3.5.1.2 Sierheesters

Aan de binnenkant van het kampeerterrein worden sterke sierstruiken voorzien. De plantvakken tussen de standplaatsen hebben een breedte van minimaal 2 meter en worden beplant met sierstruiken die een hoogte bereiken van 2 tot 4 meter. Met het toepassen van dit soort struiken wordt de beeldkwaliteit van het kampeerterrein verhoogd, de privacy voor de gasten gewaarborgd en het onderhoud van het terrein beperkt.

Onderstaand assortiment sierstruiken wordt voorzien:

- *Deutzia scabra* 'Plena'
- *Weigela* 'Bristol Ruby'
- *Forsythia intermedia* 'Spectabilis'
- *Spiraea x vanhouttei*
- *Lonicera tatarica* 'Hack's Red'
- *Buddleja davidii* 'Empire Blue'
- *Elaeagnus x ebbingei*
- *Escallonia* 'Red Elf'
- *Tamarix ramosissima* 'Rubra'

Verspreid over het binnenterrein worden conform de ontwerptekening hier en daar bomen geplant tussen de sierstruiken. Het uitgangspunt bij de keuze van de bomen is dat zij geen overlast mogen veroorzaken aan de recreant. Zij mogen dus niet te hoog en te breed worden, geen wortelopdruk veroorzaken, enz... . Onderstaande boomtypes zijn voorzien:

- *Prunus serrulata* 'Sunset Boulevard'
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'
- *Prunus x yedoensis*
- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'
- *Alnus x spaethii* 'Spaeth'
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers'
- *Crataegus x media* 'Paul's Scarlet'
- *Tilia tomentosa* 'Brabant'
- *Celtis occidentalis*
- *Gleditsia triacanthos* 'Imperial'
- *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon'
- *Ostrya carpinifolia*

3.5.2 Natuurkampeerterrein

Het natuurkampeerterrein ligt gedeeltelijk tussen de woningen nummers 15 en 17 in de Woordweg en in het open polderlandschap van de Proostpolder.

Het uitgangspunt bij het natuurkamperen is dat de standplaatsen niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het polderlandschap. De standplaatsen zijn gelegen achter de grote schuur van de Woordweg 15. Hierdoor zijn ze vanuit de Woordweg onzichtbaar. De standplaatsen worden aan de westzijde geflankeerd door een Zeeuwse haag. Aan de oostzijde wordt het zicht diffuus geblokkeerd door het verspreid aanplanten van bosschages van inheems struweel met hier en daar enkele inheemse bomen. Het zorgt ervoor dat de standplaatsen nauwelijks zichtbaar zijn in het omringende landschap en dat de natuurkampeersers niet het gevoel krijgen opgesloten te zitten. Door middel van een diffuus beeld hebben zij toch enig contact met het omringende landschap.

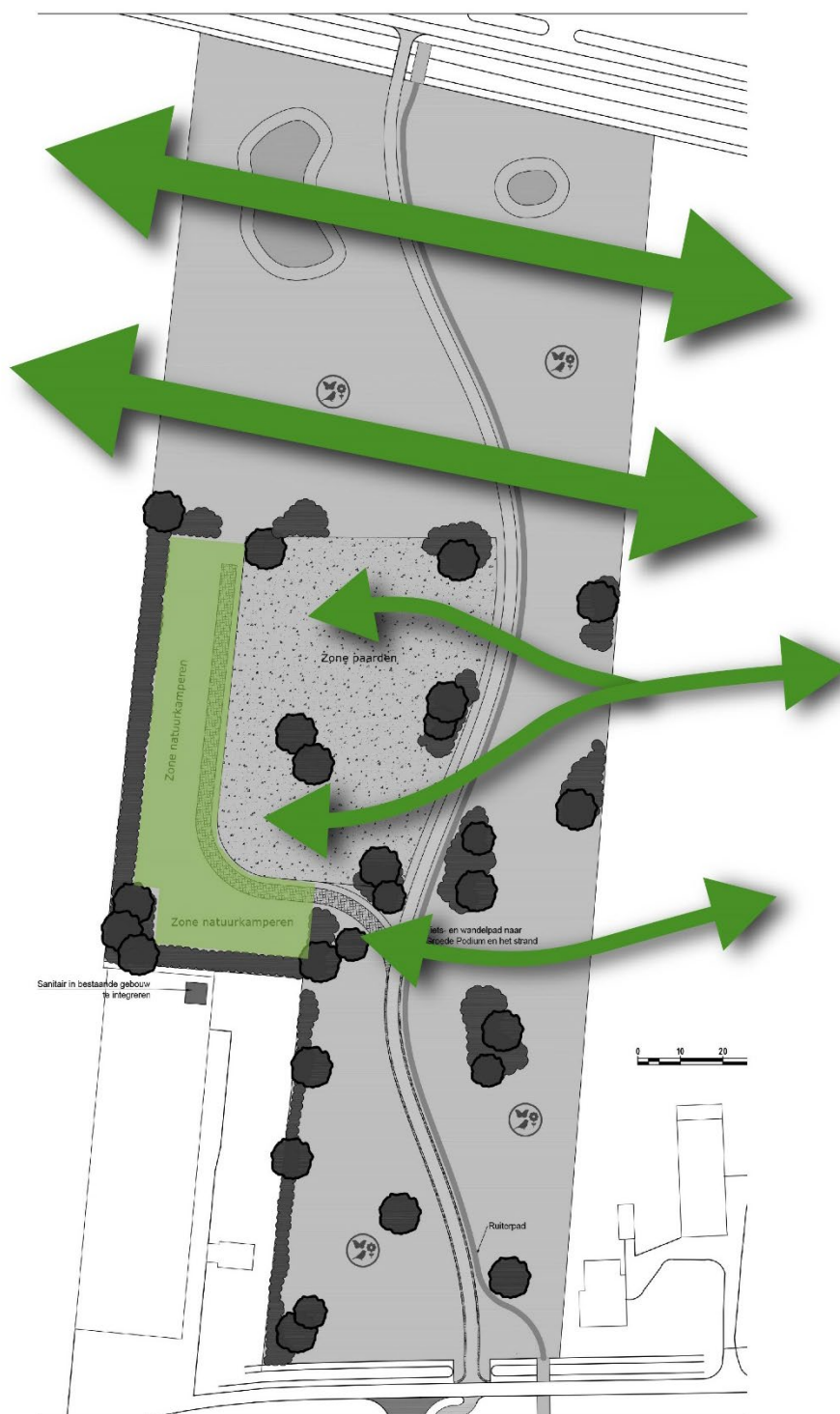
De noordzijde van het gebied blijft volledig open. Op deze wijze wordt vermeden dat het natuurkampeerterrein de Proostpolder zou verdelen. Op het laagst gelegen deel van het gebied worden enkele poelen worden gegraven om de biodiversiteit in het gebied te verhogen.

De recreatienatuur van de Groese Polder en Baanstpolder is als uitgangspunt en referentie genomen voor de ontwikkeling van het natuurkampeerterrein. De voorgenomen natuurdoeltypen zijn kruiden- en faunarijck grasland N12.02 en poel L01.01 met hier en daar enkele inheemse bomen tussen het

struweel. Het wandel- en fietspad wordt uitgevoerd in kleischelpen of DurEko-mix. De rijweg naar de kampeerzone wordt uitgevoerd in doorgroeistenen met gras. Het doel is deze rijweg op deze wijze zo veel mogelijk onzichtbaar te maken en te integreren in het landschap.



Referentiebeelden natuurontwikkeling natuurkampeerterrein (recreatienatuur Groese Polder te Groede)



Natuurkampeerterrein – integratie met het omringende landschap

Onderstaand sortiment aan beplanting wordt toegepast voor de Zeeuwse hagen en het struweel.

- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Rosa canina
- Cornus sanguinea

- *Viburnum opulus*
- *Ligustrum vulgare*
- *Euonymus europaeus*
- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*

Verspreid in de Zeeuwse hagen worden solitaire inheemse bomen aangeplant zoals te zien is op de ontwerptekening. Onderstaande inheemse boomsoorten zijn voorzien:

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Sorbus aucuparia*
- *Alnus glutinosa*
- *Populus nigra*
- *Salix alba*
- *Ulmus laevis*

3.6 Bebouwing voor recreatief verblijf

Camping De Ploeg staat voor een ingrijpende kwaliteitsslag. Er zullen nieuwe chalets geplaatst worden maar het grootste deel van de bebouwing zal bestaan uit de huidige chalets op het huidige terrein die een nieuwe plaats moeten krijgen op het nieuwe terrein. Derhalve zal er een mix ontstaan van vooral chalets van de huidige standplaatshouders met nieuwe chalets.

In paragraaf 3.4 zijn de volgende verblijfstypes geïntroduceerd: verhuuraccommodaties, jaarplaatsen, toeristische plaatsen en camperplaatsen. Bij elk verblijfstype is de locatie, omvang en inrichtingsprincipe weergegeven. In twee gevallen worden bouwwerken die langdurig staan, opgericht, te weten bij de verhuuraccommodaties en jaarplaatsen. Voor die twee gevallen worden ook voorwaarden aan de bouwwerken gesteld.

Voor beide verblijfstypen geldt dat gestreefd wordt naar een zekere eenheid in diversiteit. Enige variatie is nodig om te vermijden dat het terrein een saai en monotoon beeld krijgt. Enige diversiteit is ook belangrijk om in te spelen op de diverse wensen van de recreant. Tegelijkertijd is de camping erbij gebaat dat het totaalbeeld niet onsamenhangend wordt. Dit start met het aanleggen van hagen rond de percelen; deze blijven in onderhoud bij de campingbeheerder. En privaatrechtelijk wordt verankerd dat minimaal een derde van de jaarplaats onverhard en groen moet blijven. Ook verhuuraccommodaties worden zo ingericht dat minimaal een derde van de jaarplaats onverhard en groen blijft. Het dicht bestraten is niet toegestaan, mede in verband met de verwerking van het hemelwater.

Het chalet bestaat uit één bouwlaag. Het chalet is of plat afgedekt, of is uitgevoerd met een lessenaarsdak of een zadeldak. De positie van het chalet op de plaats is vrij te kiezen; dit leidt niet tot een onsamenhangend beeld door het gebruik van de hagen. Het is wenselijk te variëren in de positie van de chalets. Met een gevarieerde opstelling wordt een aantrekkelijkere beeldkwaliteit verkregen. Dit komt reeds tot uiting in de ontwerptekening van het terrein.

Gekoppeld aan het chalet is een overkapping mogelijk. Deze mag niet hoger zijn dan de zijgevel van de chalet.

Er is maximaal één bijgebouw voor opslag van maximaal 12 m² toegestaan. Er zijn twee mogelijkheden:

- als aanbouw aan het chalet met een doorlopende daklijn;
- als vrijstaand gebouw op minimaal 3 meter van het chalet.

Omdat het streven gericht is op een natuurlijke uitstraling van de camping, ook in het winterseizoen, wordt voor alle bebouwing voor recreatief verblijf de voorwaarde gesteld dat alleen een gedekte kleurstelling is toegestaan. Een gedekte kleur is rustig voor de ogen. Ook betimmeringen en bijgebouwen mogen alleen uitgevoerd worden in gedekte kleuren. Daarmee ontstaat er ook in kleurstelling onderscheid tussen het deel van de camping met jaarplaatsen en verhuuraccommodaties en het deel van de camping met toeristische plaatsen en campers.

Door de vorm en de kleurstelling te beperken, is het niet nodig het materiaalgebruik van de chalets voor te schrijven. Zowel hout als kunststof als aluminium zijn toegestaan. In de voorwaarden voor de jaarplaatsen is reeds opgenomen dat de plaatsen en de daarop gesitueerde chalets in een goede algehele staat van onderhoud moeten zijn. Hierbij wordt onder meer gelet op:

- kwaliteit verwerk en kleur;
- technische staat van het chalet en de kwaliteit van de aansluitingen;
- staat van onderhoud van bijgebouw, terras, verharding, begroeiing en dergelijke.

Dit geldt zeker ook voor de verhuuraccommodaties.

3.7 Parkeren

Toeristische plaatsen

Bij de toeristische plaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen de autovrije gezinsvelden met speelvoorzieningen en de overige toeristische plaatsen zonder speelvoorzieningen. Bij de eerste groep wordt er buiten het kampeerveld geparkeerd. De tweede groep parkeert de auto op de standplaats op het gras. Gezien de grootte van de standplaatsen is parkeren op de standplaats goed mogelijk. De parkeerplaatsen van de gezinsvelden bevinden zich buiten het kampeerveld langs de rondweg of in een parkeerkamer. Deze kunnen uitgevoerd worden in twee materialen: doorgroeistenen met gras of in een halfverharding zoals bijvoorbeeld kleischelpen. Zie onderstaande referentiebeelden.



Referentiebeelden parkeren op doorgroeistenen met gras en parkeren op kleischelpen

Jaarplaatsen

De jaarplaatsen parkeren op de standplaats. Het uitgangspunt hierbij is dat er haaks wordt geparkeerd om te vermijden dat er langs de rijweg een beeld ontstaat van veel blik. Zie onderstaande situatie.



Langsparkeren geeft ongewenst veel zicht op auto's

Het parkeren vindt plaats haaks op de rijweg en op het gras bij de chalet. Slechts indien in de praktijk blijkt dat parkeren op het gras niet houdbaar is vanwege wateroverlast of het afsterven van de grasmatten, kan de parkeerplaats verhard worden. Dit kan gebeuren door middel van doorgroeistenen met gras, door middel van een halfverharding zoals bijvoorbeeld kleischelpen, betonklinkers of uitgevoerd worden in hetzelfde bestratingsmateriaal als de aanpalende rijweg.

Algemeen uitgangspunt voor alle parkeerplaatsen bij de jaarplaatsen is echter dat zodra een keuze is gemaakt voor het type bestratingsmateriaal, alle parkeervakken hiermee uitgevoerd worden. Dit om te vermijden dat er een onrustig beeld ontstaat langs de rijweg. Een rustig en kwaliteitsvol beeld ontstaat alleen wanneer alle parkeervakken uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal.

De verharding van het parkeervak moet een gedekte kleurstelling hebben en heeft een maximale oppervlakte van 20 m².

3.8 Terrassen, windschermen en wandelpaden

Bij alle jaarplaatsen is het uitgangspunt dat het plaatsen van hagen rond het terras als windscherm voldoende is. Het plaatsen van diverse constructies als windscherm wordt niet meer geaccepteerd. Bij alle verhuuraccommodatie wordt sowieso een windscherm voorzien in de vorm van een haag.



Referentiebeeld chalet met haag als windscherm rond terras

Bij alle chalets wordt een terras toegestaan, uitgevoerd in een gedekte kleurstelling met een maximale oppervlakte van 30 m².

Onder de terrassen en wandelpaden is een betonfundering **niet** toegestaan.

Een wandelpad is alleen toegestaan van het parkeervak tot het terras of toegangsdeur van de chalet en heeft een maximale breedte van 1,25 meter. Het wandelpad heeft dezelfde materialisatie als het parkeervak of het terras. Het doel hiervan is zo veel mogelijk harmonisatie en rust te krijgen in de beeldkwaliteit van het terrein.

Bij de verhuurchalets is het uitgangspunt dat het vloerpeil van de chalet ongeveer gelijk is aan het vloerpeil van het terras. Dit verhoogt het comfortgehalte voor de recreant. Hierbij zijn twee mogelijkheden:

- Terras in zijn geheel gelijk aan het maaiveld met chalet geplaatst verdiept in het maaiveld
- Terras in zijn geheel verhoogd uitgevoerd met chalet geplaatst zonder verdieping in het maaiveld.



Referentiebeeld verhoogd terras met vloerpeil terras gelijk aan vloerpeil chalet

3.9 Verlichting

Lichtvervuiling is een belangrijk milieuthema. Het spreekt voor zich dat bij de herinrichting van Camping De Ploeg hier goed naar gekeken wordt.

Het plaatsen van buitenverlichting zal beperkt worden tot de entree, milieustraat, rondweg, rijweg naar de paardenstalling en het verbindende wandelpad Voorstraat - Woordweg. Op de kampeervelden en secundaire wegen zal geen verlichting aanwezig zijn.

Alle verlichtingsarmaturen zullen gericht zijn naar de grond en uitgevoerd worden door middel van energiebesparende LED-verlichting.



Typevoorbeeld van te gebruiken LED-straatverlichting gericht naar de grond

3.10 Diverse inrichtingsmaterialen

In de praktijk zien we op het terrein doorheen de jaren geleidelijk allerlei inrichtingsmaterialen verschijnen zoals tuinkabouters, bloembakken, windwijzers, zonnewijzers, standbeelden, enz... .

Het beleid ten aanzien van deze infrastructuur wordt een nultolerantiebeleid gekoppeld aan een handhavingsbeleid. Het is belangrijk dit op voorhand duidelijk te communiceren naar de recreant voordat deze zijn nieuwe standplaats in gebruik neemt.

3.11 Beplanting

Veel recreanten met een jaarplaats beginnen hun standplaats aan te planten met allerlei types en soorten planten met als resultaat dat de beeldkwaliteit van de camping achteruit gaat. Om dit te vermijden voorziet de camping in de aanplanting en onderhoud van alle beplanting op het hele terrein. Het is de recreant niet toegestaan zelf beplanting te verwijderen, aan te planten of te snoeien. Het aanplanten behelst ook zomerbloemen zoals bijvoorbeeld eenjarigen of vaste planten.

Camping De Ploeg staat in voor het maaien van alle gazon. Uitzonderd de jaarplaatshouders hebben toestemming zelf hun gras te maaien.