

Aan
B&W
Van
Sietse Wierda
Afschrift aan

Memo

Datum
13-06-2006
Opsteller

Onderwerp
Uitbreiding camping

Bijlage
2

Probleem

Bij de behandeling van het Ontwikkelingsplan in de commissie van 23 mei en 30 mei jl. is gevraagd nader onderzoek te verrichten naar uitbreiding van de camping in zuidelijke richting. Met name ter plaatse van de aanwezige parkeerstrook en het deel dat de camping in bezit heeft ten behoeve van “overloop” activiteiten.

Om te kunnen beoordelen of dergelijk onderzoek zin heeft is een nadere analyse gemaakt van het voorstel van zuidelijke uitbreiding. Deze analyse is bijgevoegd.

Achtergrond

De uitbreiding van de camping zoals voorgenomen in 2001 is in het nu voorliggende Ontwikkelingsplan uitbreiding Camping Dellftse Hout geconcretiseerd. Het betreft hierbij een uitbreiding van ca 1,3 ha van de camping aan de oostzijde en de terugkoop van ca 0,25 ha aan de zuidzijde van de camping. Per saldo betreft de uitbreiding van de camping ca 1 ha. Het deel dat teruggekocht wordt maakt qua bestemming nu al deel uit van de Korftlaan. De aankoop/ruil maakt het mogelijk dat op termijn de Korftlaan ter zijner tijd als een “echte” laan ontwikkeld kan worden met aan weerszijden een dubbele rij laanbomen. Aan het begin van de Korftlaan is de aanzet daartoe al waar te nemen. De uitbreiding in zuidelijke richting is besproken met de camping eigenaar en is voor hem kwalitatief en kwantitatief geen optie.

Analyse zuidkant uitbreiding camping

Doelen hierbij zijn:

- 1 het recreatiegebied Delftse Hout blijft onaangetast
- 2 geen vernietiging van een natuurstrook met veel flora en fauna
- 3 geen horizonvervuiling in het recreatiegebied.
- 4 de grootte van het honden uitlaatgebied en inrichting blijft gehandhaafd.
- 5 de zuidelijke uitbreiding is een meer logisch geheel met het huidige campinggebied
- 6 geen ingrijpende reconstructies van sloten, wandel- en fietspaden noodzakelijk
- 7 voldoende uitbreidingsmogelijkheid bieden aan camping(eigenaar)

Beoordeling doelen

Ad1

Dit klopt. Het recreatiegebied aan de oostzijde van de camping wordt niet aangetast. Maar een onderdeel van de ontwikkeling van de Delftse hout als recreatiegebied is ook de ontwikkeling van de Korftlaan. De ontwikkeling van de Korftlaan als een "echte" laan met aan weerszijden een dubbele rij laanbomen kan door de uitbreiding van de camping in zuidelijke richting niet worden verwezenlijkt.

Ad 2

Conform het bij het Ontwikkelingsplan gevoegde natuurwaarden onderzoek heeft de ingreep geen gevolgen op beschermde natuurgebieden. De uitbreiding brengt daarnaast kansen met zich mee om duurzame bomen en bosplantsoen met natuurwaarde te realiseren. En tot slot, er wordt per saldo ca 1000 m² oppervlakte water toegevoegd met daarbij ca 240 m¹ natuurvriendelijke oever. Daarnaast wordt er ca 0,25 ha van de campinghouder teruggekocht (waarop nu de bestemming openluchtrecreatie ligt) en wordt groen ingericht .

Ad 3

De uitbreiding omvat 6 zeshoekige velden en een tentenveld aan de oostzijde waarvan er 3 velden in het huidige bosplantsoen worden gerealiseerd. Er is in eerste aanvang volledig zicht op 3 van de 6 zeshoekige kampeervelden en het tentenveld. Door aanplant van bomen en bosplantsoen tussen de kampeervelden wordt op den duur het zicht op caravans en tenten voor een groot deel teniet gedaan. Daarbij komt dat het terrein t.o.v de Korftlaan veel lager ligt. Een kleine (voorgenomen) aanplant op de waterkering aan de zuidzijde voorkomt het zicht op de camping voor een groot deel. Op gemeentelijk gebied worden aan weerszijden van het nieuwe pad bomen geplant, de aanwezige rietkragen en bomen voorkomen "horizonvervuiling". Na verloop van tijd is het zicht op de camping weer volledig "groen".

Ad 4

Dit klopt. Bij geen uitbreiding blijft het hondenuitlaat gebied en de inrichting intact. Overigens is door een verschuiving van het hondenuitlaat strandje voldoende oppervlak voor uitloop, direct aansluitende aan het water te realiseren.

Ad 5

In tegenstelling van wat wordt voorgesteld is een uitbreiding in zuidelijk richting niet logischer dan de voorgestelde uitbreiding in oostelijke richting. De sloot tussen camping en zuidelijk uitbreiding dient intact te blijven, het betreft hier namelijk een boezemsloot, die rechtstreeks naar het gemaal aan het begin van de Korftlaan loopt. Dempen, deels dempen, wijzigingen verloop is niet aan de orde vanwege de kosten die gepaard gaan met het wijzigen van de boezem-waterstructuur. Een uitbreiding aan de zuidzijde van de camping is daardoor per definitie een afgescheiden deel van het geheel van de camping. Dit is niet logisch.

Ad 6

Dit klopt. Geen uitbreiding aan oostzijde maar aan zuidzijde vergt op andere plaatsen aanpassing van de infrastructuur. De parkeercapaciteit voor het recreatiegebied is beperkt. In principe zullen er vervangende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Deze ingreep blijft tot nu toe in het voorstel van zuidelijke uitbreiding onderbelicht. De gewenste aanpassing van de Korftlaan daarentegen kan niet meer plaatsvinden.

Ad 7

Zie bijlage met plattegrond en oppervlakten van zuidelijke uitbreiding zoals onderzocht.

Aanvullende aspecten

Een aantal aspecten zijn bij deze analyse (aanvullend) van belang.

Dit zijn:

- 8 Het betrekken van de plantsoenpost van ca 0,2 ha groot bij de uitbreiding van de camping.
- 9 De mate waarin uitbreiding aan de zuidzijde van de camping een oplossing is voor de problemen waar de camping-eigenaar zich voor gesteld ziet en waar de gemeente in 2001 heeft besloten aan een oplossing mee te werken.

Beoordeling aanvullende aspecten

Ad 8

In alle varianten van uitbreiding van de camping kan uitgegaan worden van het betrekken van de plantsoenpost bij de uitbreiding van de camping. Dit voorstel maakte in 2001 eveneens deel uit van het in de commissie Leefbaarheid en Duurzaamheid gebrachte voorstel. Verplaatsen van de plantsoenpost wordt met slopen, nieuwbouw, grondkosten, aanpassen infrastructuur geraamd volgens opgave Stadsbeheer op ca € 500.000,-. Het verder betrekken van de ca 0,2 ha van de plantsoenpost is daarom bij uitbreiding van de camping achterwege gebleven.

Ad 9

Nader overleg met de camping-eigenaar wijst uit dat uitbreiding in zuidelijk richting voor de camping – eigenaar geen optie is. Zoals eerder genoemd dient de sloot in stand te blijven. Er moet een bufferzone komen tussen de Korftlaan en de kampeerders komen. Er kunnen maar weinig plekken van voldoende omvang en voldoende kwaliteit gemaakt worden. De uitbreiding is per saldo te klein (zie bijlage).

Conclusie:

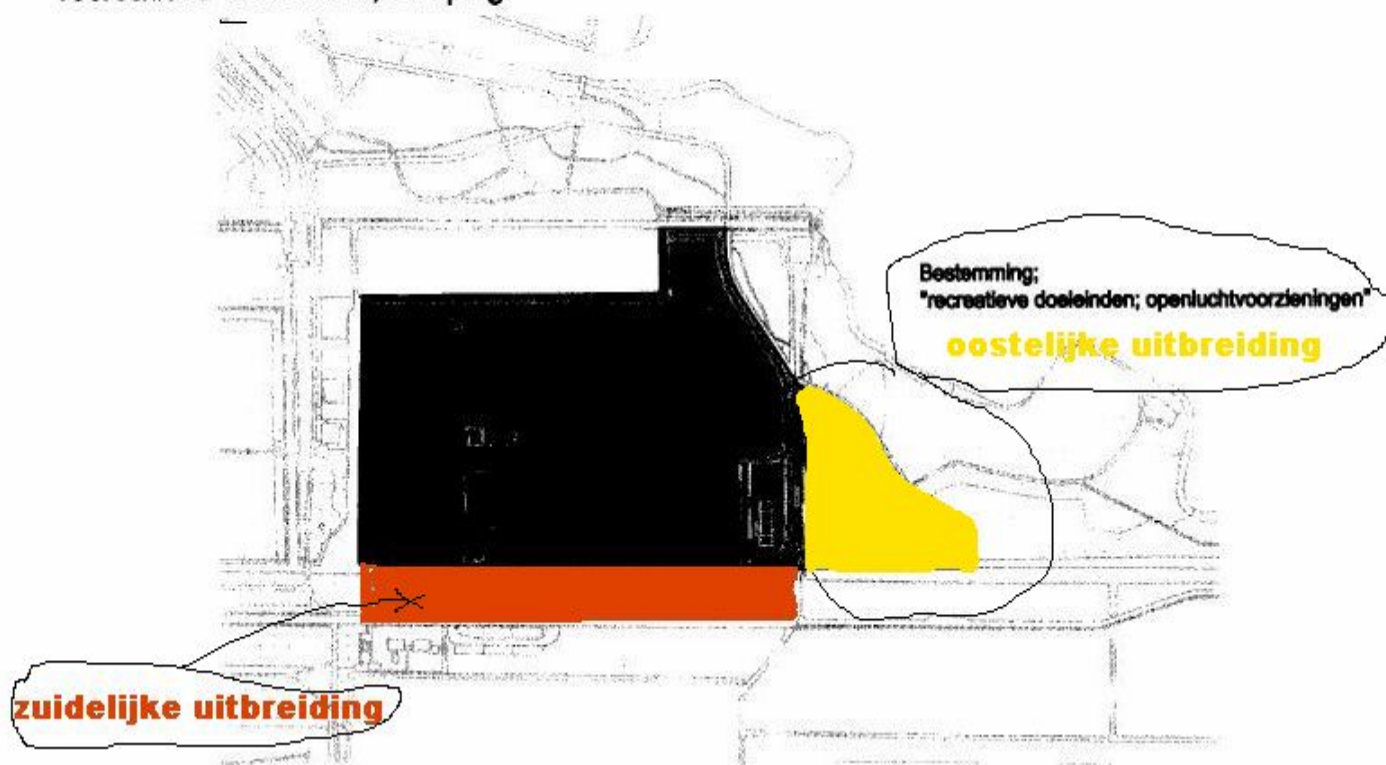
De voorgenomen ontwikkeling van de Korftlaan kan bij uitbreiding van de camping in zuidelijke richting geen doorgang vinden. De uitbreiding in zuidelijke richting is voor de camping-eigenaar geen optie. Nader onderzoek naar uitbreiding van de camping in zuidelijke richting is niet zinvol.

Op financiële gronden wordt verplaatsing plantsoenpost ten behoeve van de uitbreiding van de camping niet overwogen.

Camping

Bestemming toekomstige situatie

"recreatieve doeleinden; camping"



Alternatief voorstel om de rode strook de uitbreiding van de Camping te maken

Analyse oppervlaktes zuidelijke uitbreiding.

Zuidelijke uitbreiding:

Het getekende rode gebied totaal *			0,8 ha
Sloot totaal (oostelijk deel)	ca	0,1 ha	
Al in eigendom van de camping	ca	0,25 ha	<u>0,35 ha</u>
Per saldo uitbreiding van de camping		ca	0,45 ha
Bij meer afstand van Korftlaan minus		ca	<u>0,15 ha</u>
Effectieve uitbreiding per saldo		ca	0,30 ha

Oostelijke uitbreiding

Het getekende gele gebied*	ca	0,8 ha
----------------------------	----	--------

De bedoelingen van de tekening zijn geïnterpreteerd.

De tekening is niet maatvast * er zijn afwijkingen van + en – ca 15 % mogelijk.

Bij verdere uitwerking is een voorlopig ontwerp van de uitbreiding van deze variant noodzakelijk. Immers er zijn ook beperkingen door de wens bomen te handhaven en de kampeerplekken van voldoende omvang te maken. De per saldo uitbreiding van het aantal kampeerplekken dient verder ook op te wegen tegen de te maken kosten.

Op grond van ervaring met de doorgerekende oostelijk variant van 1.3 ha ziet het daar niet naar uit.



Zuidelijke en oostelijke variant op de kaart

Analyse oppervlaktes zuidelijke uitbreiding.

Zuidelijke variant*

Plantsoenpost

ca 0,20 ha

ca 0,97 ha

Eigendom camping (oostelijk deel Korftlaan)

ca 0,25 ha

Sloot deels eigendom camping

ca 0,07 ha

5 m vanaf Korftlaan 5 x 290 m

ca 0,15 ha

ca 0,67 ha

0,67 ha

Effectieve uitbreiding voor de camping

ca 0,30 ha

Oostelijke uitbreiding

Het getekende gebied *

ca 2,3 ha

De tekening is niet maatvast * er zijn afwijkingen van + en – ca 15 % mogelijk.
Het gedeelte rechts van de verticale lijn wordt geen onderdeel van de camping.