

An architectural rendering of a modern building complex named 'De Parelhoeve'. The scene is set in a lush, green landscape with tall grass and various shrubs. In the foreground, a young girl in a blue shirt and patterned pants points at a butterfly. To her right, a woman sits on a wooden bench made of tree stumps, reading a book. In the background, a man with a backpack walks on the left, and a group of people are gathered around a stone fire pit. The building features large glass windows and wooden cladding. A flock of birds is flying in the sky above. The overall atmosphere is peaceful and natural.

ONTWERPVOORSTEL DE PARELHOEVE

RHO ADVISEURS

OKTOBER 2023

RHO ADVISEURS

1.0 Plangebied

2.0 Visie op het landschap

3.0 Grotere Planologische doelen

4.0 Een passende doelgroep en exploitatie

5.0 De Analyse

6.0 Ontwerpvoorstel

7.0 Sfeerimpressie

8.0 Movable

Blz 3

Blz 4

Blz 6

Blz 8

Blz 10

Blz 12

Blz 14

Blz 17

1.0 PLANGEBIED

Camping De Parelhoeve heeft een prachtige ligging aan enerzijds de noordelijke rand van de stad Apeldoorn en anderzijds de oostelijke rand van de Veluwe. De camping ligt in het dorp Wenum-Wiesel en heeft een directe verbinding met Apeldoorn dankzij de aangelegen Zwolseweg. Boven alles ligt De Parelhoeve in een unieke landschappelijke setting. Het om de projectlocatie heen gelegen groen en tevens een deel van op het perceel gelegen groen, is onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO)

Het buitengebied van Apeldoorn is een recreatief aantrekkelijk gebied met diverse attracties. Rond Wenum-Wiesel zijn veel cultuurhistorische waardevolle landschappen te vinden (bron: ruimtelijke verkenning vitale vakantieparken Apeldoorn, 2019). Het is daarom belangrijk om doordacht om te gaan met de bosranden en boven alles gebruik te maken van deze al aanwezige kwaliteit.



2.0 VISIE OP HET LANDSCHAP

KANSEN LANDSCHAP

De Parelhoeve ligt in het overgangsgebied naar de IJsselvallei. Aan de oost- en zuidrand grenst het perceel aan een bosrand, aan de noordkant heeft het perceel een verbinding met het open agrarische landschap.

Ten behoeve van het landschap schetst het document twee kansen: Ten eerste het interne *landschap versterken* door het terrein op De Parelhoeve te laten aansluiten aan het lokale landschap en het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) te respecteren en intact te houden.

Ten tweede het verbeteren van de *ruimtelijke kwaliteit*. Voor De Parelhoeve betekent dit dat de kwaliteit van de terreininrichting op het park zelf beter moet d.m.v. het verbeteren van de kwaliteit van de randen en entrees. Het toepassen van streekeigen beplanting en het ontwikkelen van groene randen - en op een grotere schaal aansluiten op de groenstructuur.

KANSEN NATUUR

Het groen rond het perceel is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk.

Ten behoeve van de *ecologische verbindingen* is het daarom belangrijk om de kwaliteiten te benutten van de groene mal die de bosranden vormen. Vergroening van de terrein-inrichting moet de *natuurontwikkeling* ten goede komen.

KANSEN RECREATIE

Vanuit recreatief oogpunt kan de camping zich onderscheidende door een sterk eigen profilering - aansluitend bij het specifiek beleavingsgebied binnen de Veluwe waarin het park toebehoort. Het park dient daarom te identificeren met de cultuurhistorische bezienswaardigheden op de flank (Wenum-Wiesel).

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Vanuit de verschillende thema's kunnen voor de ontwikkeling van het perceel ruimtelijke uitgangspunten opgesteld

worden - waar ook de verkaveling zich naar schikt:

- De Parelhoeve moet het karakter behouden van een kleinschalige vakantiepark, dat zich voegt naar de landschappelijke structuren van het gebied. Het agrarische landschap in het noorden en aan de bosranden in het zuiden en zuidoosten.
- Voortborduren op de aanwezige groenstructuren. Waar mogelijk deze structuur versterken met het aanplanten van nieuwe bomen.
- Behoud van bestaande bomen in de bosranden, deze kunnen ook opgenomen worden op de kavels.
- De bosranden benutten om kavels met kwaliteit te creëren. Bij voorkeur geen ontsluitingswegen leggen aan de bosranden
- De hoofd-ontsluiting aansluiten op de Nieuwe Molenweg.

natuur: netwerk & verbindingen

- Natura 2000
- Gelders Natuur Netwerk (GNN)
- Ecologische verbindingzones
- Zoekgebied nieuwe natuur
- Ecoduct (bestaand)
- Ecoduct (gepland)

 vakantieparken



0 5km

abeveenstrala

De Parelhoeve



3.0 WERKEN AAN GROTERE PLANOLOGISCHE DOELEN

Naast het doel van het realiseren van een vitaal, mooi vormgegeven vakantiepark liggen er ook doelen op grotere schaal. Met de transformatie van De Parelhoeve wordt ook aan deze grotere doelen gewerkt.

Regio Deal

Op de eerste plaats is afgelopen zomer (2020) de Regio Deal Veluwe ondertekend, waarin het Rijk met diverse partijen, waaronder de stuurgroep van het programma Vitale vakantieparken, samenwerkt aan een veerkrachtige Veluwe.

De Regio deal sluit aan bij regionale beleidsdoelen, programma's of actieplannen. De belangrijkste relevante beleidsdoelen voor De Parelhoeve zijn:

- Recreatie en toerisme waaronder de Veluwe als recreatief Topgebied en revitalisering en transformatie van vakantieparken;
- Streven naar excellente gastvrijheid en een gezonde vrijetijdseconomie;
- Het realiseren van een toekomstbestendig aanbod van vakantieparken, dat een sterke schakel

vormt in het toeristisch-recreatieve aanbod van de Veluwe. Dan gaat het om kwaliteit, diversiteit, duurzaamheid, leefbaarheid, veiligheid en beheer;

Via een integrale aanpak zijn er meerdere actielijnen geformuleerd. De meest relevante actielijn is actielijn 3 – Hét vakantiepark van de Toekomst. Dit initiatief wordt een vliegwiel voor ontwikkeling waar ecologische, economische en maatschappelijke opgaven in onderlinge samenhang een plek krijgen. Hét Vakantiepark van de toekomst wordt het meest biodiverse, circulaire, klantvriendelijke, veilige, toekomstbestendige park dat denkbaar is, aldus de regio deal. Met de transformatie van De Parelhoeve wordt hier graag aan bijgedragen.

Notitie Speelruimte verblijfsrecreatie Apeldoorn

De gemeente Apeldoorn kent de in 2018 herziende Notitie; Speelruimte verblijfsrecreatie Apeldoorn. Het doel van deze notie is de verblijfsrecreatieve sector

verder te stimuleren. De sector groeit en is één van de stuwende sectoren van de Apeldoornse economie en is daarmee ook een belangrijke sector voor behoud van (culturele) voorzieningen, aldus de notitie.

Om aan de ambitie te werken heeft de gemeente drie ankers. Versterken, verbreden en verbinden. Met deze ankers staat vraaggericht ontwikkelen, het aanbieden van ruimte buiten de traditionele kampeerterreinen en samenwerking centraal. Bij de transformatie van De Parelhoeve zijn deze ankers belangrijke aanknopingspunten.

In het volgende hoofdstuk komt de doelgroep (vraag gericht) dan ook ruim aan bod.

Omgevingsaspecten

Voor de Parelhoeve is een verkennende stikstofberekening gedaan. Uit de berekening volgt dat er bij 48 bouwwerken ten behoeve recreatief nachtverblijf geen toename van stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase. De aanlegfase dient over 2 jaar te worden

gespreid. Dan is er eveneens geen toename van stikstofdepositie. De beoogde ontwikkeling kent echter 33 eenheden, waardoor de stikstofdepositie ruimschoots onder de depositieruimte blijft.

De beoogde kampeermiddelen zijn duurzaam en zijn zo energieneutraal mogelijk (bijvoorbeeld goede isolatie en warmtepomp).

UITGANGSPUNTEN KAMPEERTERREINEN

(Notitie Speelruimte Verblijfsrecreatie Apeldoorn 2018)

Algemeen

Vanzelfsprekend gaat er niet permanent gewoond worden op De Parelhoeve. Verder blijven bomen gespaard en worden er nieuwe bomen aangeplant.



Typen kampeerterrein en kampeermiddelen

Het plan dat voor u ligt moet laten zien welke ruimtelijke kwaliteiten naar voren komen en hoe het park omgaat met haar landschappelijke inpassing



De type kampeermiddelen die worden voorgesteld voldoen aan de in achtgenomen maximale maatvoering conform de regeling voor vergunningvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht



Maatvoering en speelruimte

In het hoofdstuk doelgroep wordt de gekozen doelgroep verder toegelicht. De Parelhoeve is bestemd voor toeristische verhuur en permanente bewoning is uitgesloten.



Uitbreiding of nieuwvestiging

De ontwikkeling van bestaande terreinen en gebouwen verdient de voorkeur boven nieuwbouw. De Parelhoeve kent al een lange geschiedenis als camping en is nu toe aan modernisatie en transformatie.



4.0 EEN PASSENDE DOELGROEP EN EXPLOITATIE

DOELGROEP VANUIT ZKA

In samenwerking met ZKA is een doelgroepenanalyse uitgevoerd waaruit een doelgroep is gekomen die De Parelhoeve op basis van trends en ontwikkelingen wil aantrekken, **de stijlzoeker**.

Het kleinschalig ontspanningspark richt zich volledig op Stijlzoekers. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. Deze groep is relatief hoog opgeleid en verdienen vaak modaal of hoger. De Stijlzoekers hebben alle leeftijden maar het zwaartepunt van dit concept ligt bij de jongere en de oudere deelgroepen binnen deze categorie (respectievelijk de groep tot 35 jaar en de groep 65-plus).

Deze groep mensen heeft een actieve en strevende leefstijl wat ook duidelijk naar voren komt in hun vrije tijd en vakantie. 'Work hard, play hard' is het adagium van Stijlzoekers. Ze staan voor

veel dingen open, als het maar prikkelt. Ze trekken er graag op uit en zijn vaak sportief bezig. Aan de andere kant houden ze er erg van om zichzelf te laten verwennen en genieten van exclusieve activiteiten. Deze groep is minder vaak dan anderen in het bos te vinden om te wandelen en te fietsen. Geef hen maar wat exclusiviteit, luxe, ruimte en comfort op vakantie. Ze vinden het dan ook niet erg om iets meer te betalen, als het dan ook echt goed is. Stijlzoekers kiezen dus graag voor een luxe hotel: ze houden ook van service en snelheid; mocht iets niet in orde zijn dan app of bel je snel een medewerker.

Het voorgestelde concept zal goed aansluiten bij de wensen van Stijlzoekers. Op het park de privacy, ontspanning en luxe die ze wensen en in de omgeving voldoende activiteiten om te ondernemen. Stijlzoekers gaan graag meerder keren per jaar op vakantie. Een korte ontspanningsvakantie sluit hier goed op aan.



Bron: ZKA

Door bij het ontwerp rekening te houden met minder mobiele gasten is het concept ook interessant voor de wat oudere Stijlzoeker. De groep 65+ers in ons land groeit, is koopkrachtig en mobieler dan ooit. Door ook deze groep te bedienen is er een hogere jaarronde bezetting mogelijk.
Bron: ZKA

EXPLOITATIE

De exploitatie van het concept is beoogd door een grote landelijke verhuurorganisatie met een breed bereik via internetboekingen met de keuze uit een hoog serviceniveau (bijvoorbeeld hotel services). De goede verhuurmogelijkheden dragen dan ook bij ook een solide en kwalitatief hoogwaardige exploitatie.

VOORDELEN VAN DEZE DOELGROEP

- Dit concept speelt slim in op de toenemende vraag naar meer ontspanning (in allerlei vormen). De hectiek van de huidige samenleving maakt dat wellness gerelateerde vakanties/bezoeken steeds populairder worden.
- Bovenstaande in combinatie met vergrijzing, koopkracht en toenemende mobiliteit van 65+ers, maakt het concept relevant.
- Concept speelt in op toenemende wens naar luxe op vakantie
- Wellness-vakantie is een ideale 'short-break' vakantie. Dit past goed bij de huidige vakantieduur op de Veluwe (gemiddeld 2 tot 4 dagen).
- Uitsluitend permanent aanwezige kampeermiddelen in de vorm van zogenaamde movables (bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf die binnen 24 uur kunnen worden verwijderd) en veel gedigitaliseerd maakt dit concept relatief gemakkelijk te exploiteren.
- Veiligheid en veel privacy: toekomstbestendig ten tijde van social distancing
- Door de exclusieve uitstraling en invulling is dit concept al onderscheidend in Nederland. Dit komt ook door de kleinschalige opzet, en goede landschappelijke inpassing.

Bron: ZKA

5.0 HET GROTERE PLAATJE, DE ANALYSE



GELDERS NATUUR NETWERK

Een deel van het Gelders Natuur Netwerk valt binnen de perceelsgrenzen van De Parelhoeve.



30 METER CONTOUR VANAF DE ZWOLSEWEG

Vanwege geluidsnormen wordt minstens 30 meter afstand van de Zwolseweg gehouden.



OPEN EN GESLOTEN LANDSCHAP

Het landschap rondom De Parelhoeve is zowel open als gesloten. Elk deel van het park heeft daarmee een eigen kwaliteit die benut kan worden.



**GESLOTEN
LANDSCHAP OP
HET ZUIDELIJKE
DEEL VAN DE
PARELHOEVE ***



**OPEN LANDSCHAP
OP HET
NOORDELIJKE
DEEL VAN DE
PARELHOEVE ***

* bron: google streetview, Erwin de Wolff

6.0 ONTWERPVOORSTEL DE PARELHOEVE

HET VOORSTEL

Het stedenbouwkundige voorstel is de uitkomst van de uitgevoerde analyses, huidige beleidsstukken, gekozen doelgroep en de visie op het landschap.

Het voorstel bestaat uit een transformatie van een traditioneel kampeerterrein naar een kleinschalig en luxueus vakantiepark met veel rust en ruimte (verbreden Notitie Speelruimte Verblijfsrecreatie Apeldoorn 2018). Het programma bestaat uit 14 Tiny Houses (ook movables), 7 rechthoekige movables van 70 m² en 8 L-vormige movables van 70 m² en vier grotere objecten met een verdieping. In totaal zijn dit 33 eenheden. De movables van 70 m² staan op ruime kavels, waarvan de kleinste circa 300 m² is en de grootste circa 450 m². De Tiny Houses staan in een collectief landschap en in diverse clusters bij elkaar.

HET NOORDELIJKE DEEL

Op het noordelijke en tevens het deel richting het open landschap zijn de Tiny Houses geplaatst in een autovrij gebied.



Aan de noordrand loopt een beek. Deze wordt beleefbaar gemaakt door hier een wandelstrook van 10 meter te realiseren. Aan de oost kant is een strook van minsten 5 meter gereserveerd langs het openlandschap. Hoewel de Tiny Houses bestaan uit een collectief landschap is het belangrijk dat de rand ten alle tijden open en toegankelijk blijft. Ook aan de westrand is een strook van 5 meter langs de huidige kadastrale grens gereserveerd om het “rondje park” te kunnen realiseren. Verder moet een wadi zorgen voor de opvang van water bij hevige regenbuien en zorgen voor een geleidelijke infiltratie in de ondergrond.

HET MIDDEN STUK

Tussen het noordelijke en zuidelijke deel ligt een dichte bosstrook. Deze bosstrook wordt gehandhaafd en geüpgraded met een wandelroute door het midden

HET ZUIDELIJKE DEEL

Het zuidelijke deel is in te delen in drie zones. Namelijk een zone waar de grotere objecten aan de bosrand staan, een zone waar de L-vormige movables van 70 m² staan en een zone waar de rechthoekige movables van 70 m² staan. De movables zijn speelsgewijs geplaatst, maar wel zo veel mogelijk met het terras richting de zonnige kant. Met hagen rondom de kavels moet de privacy gewaarborgd worden. Deze twee zones worden verbonden via een rond lopende weg. Tussen de twee zones ligt een open grasland. Hier is ruimte om de rust te ervaren en de openheid tussen de bomen te beleven.

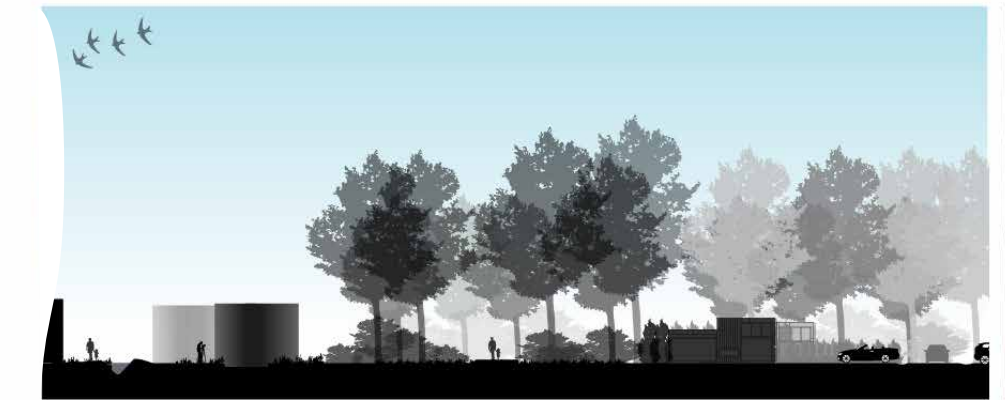
Ook zitten in dit deel van het plan drie oost – west zichtlijnen die dit gevoel moeten versterken. Aan de oostrand, waar het Gelders Natuur Netwerk ligt, is geen wandelpad gemaakt. Dit om te

voorkomen dat recreanten verder het bos in trekken. De recreanten worden daarentegen juist via de rond lopende weg begeleid, om wel helemaal rondom het park te kunnen lopen. Er worden geen bouwwerken binnen de grenzen van het Gelders Natuur Netwerk geplaatst. Langs de kadastrale grens van de Nieuwe Molenweg wordt 15 meter afstand gehouden. Dit vanwege het handhaven van het eerder benoemde Gelders Natuur Netwerk en creëren van een oost – west zichtlijn.

Het bestaande receptiegebouw blijft gehandhaafd, net als de mogelijkheid om bij de entree de auto (kort) te parkeren. Alle L-vormige en rechthoekige movables van 70 m² hebben twee eigen parkeerplaats op eigen kavel. De bezoekers van de Tiny Houses moeten bij de entree parkeren. Dit is een gedeelde parkeervoorzieningen voor het collectieve deel.



7.0 EEN SFEERIMPRESSIE VAN HET VOORSTEL



A ← 75m → A'



EEN UNIEKE KWALITEIT

De doorsnedes AA' en BB' laten goed zien hoe, afhankelijk van de plek, hoe verschillende dichtheden kunnen worden ervaren. Zo geldt voor beide doorsnedes dat de wandelaar centraal staat en aan weerszijden movables staan. Een unieke kwaliteit van dit park is hiermee gelijk bloot gelegd. Een kwaliteit die met dit ontwerp boven komt.



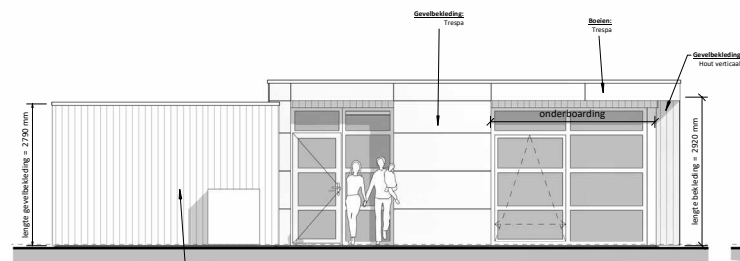
B ← 75m → B'



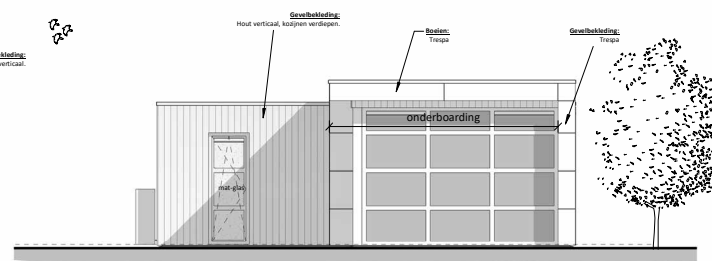




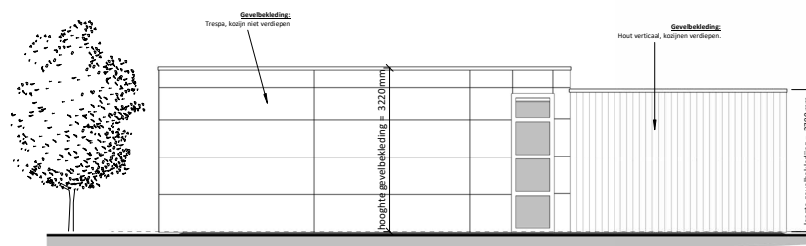
8.0 L-VORMIGE MOVABLES VAN 70 M²



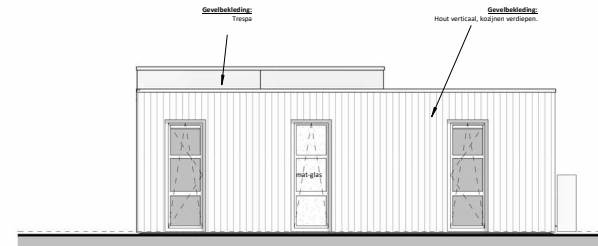
VOORGEVEL
Gevelbekleding:
Hout verticaal,
kozijnen verdiepen



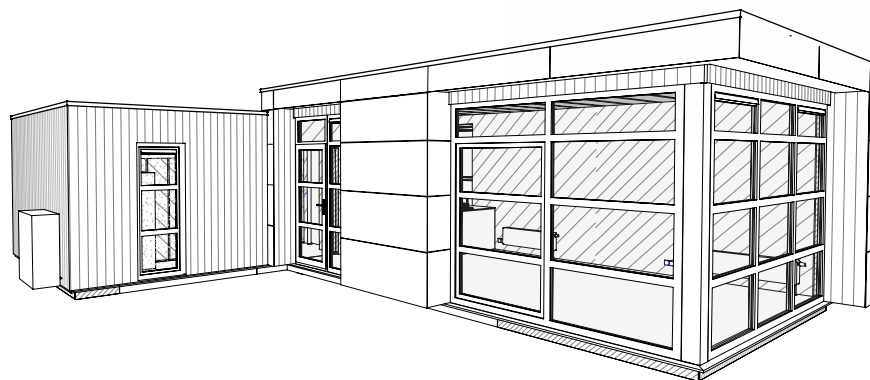
RECHTERZIJGEVEL

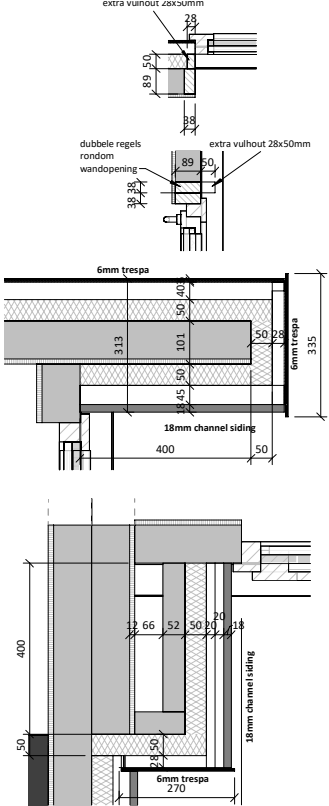


ACHTERGEVEL

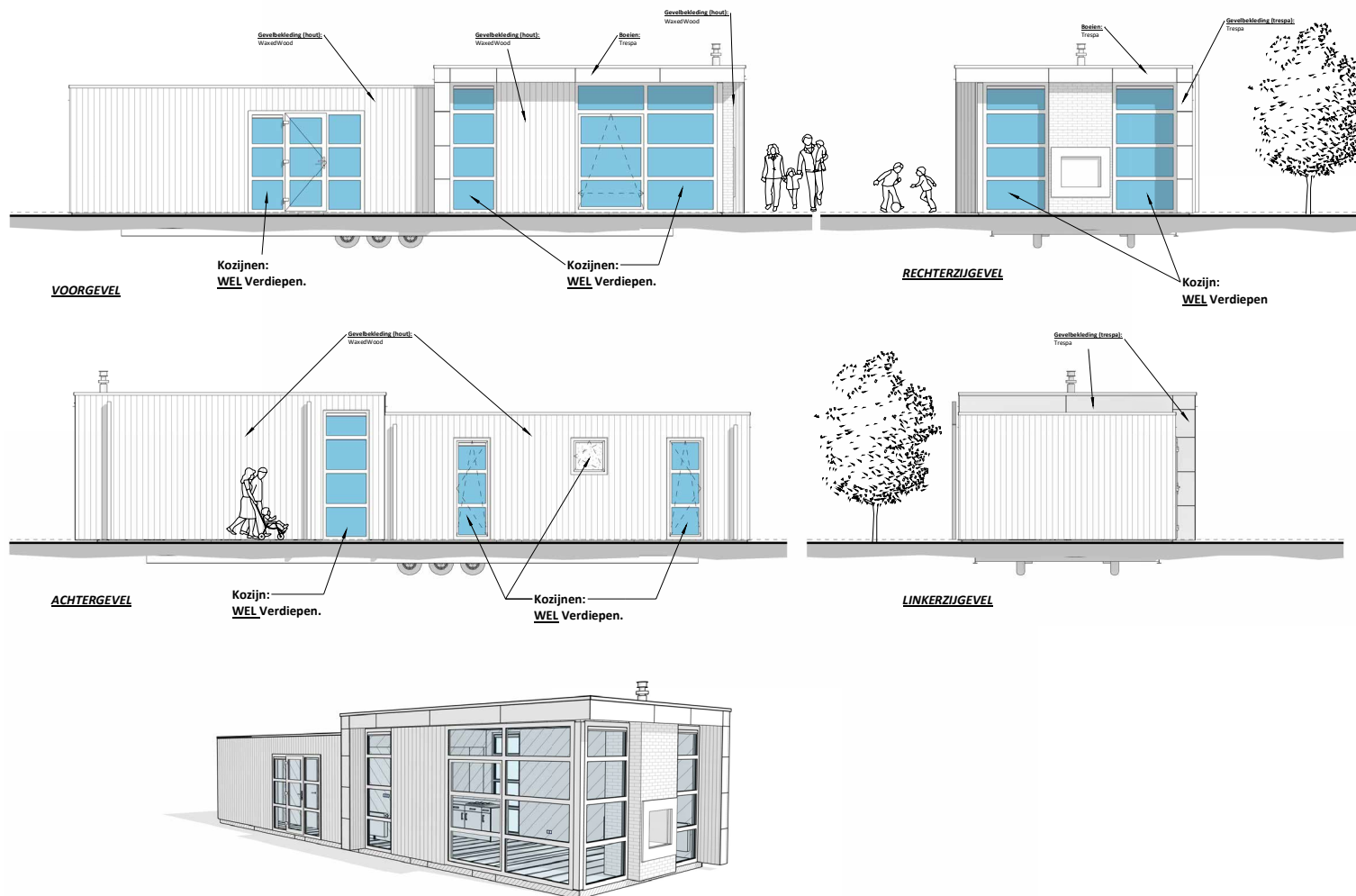


LINKERZIJGEVEL





8.0 RECHTHOEKIGE MOVABLES VAN 70 M²



8.0 MOVABLES | TINY HOUSE

