



GELDERS
GENOOTSCHAP

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Elburg
t.a.v. de heer A. Voskamp
Postbus 70
8080 AB Elburg

Arnhem 4 mei 2017

Betreft Advies camping Haerderweg 12 Doornspijk

Uw referentie

Onze referentie CS/k.2017023

Naar aanleiding van uw verzoek om een landschapsadvies te geven over de transformatie van Camping de Roskam naar wonen, zend ik u onderstaande reactie.

Aanleiding

In het kader van Vitale Vakantieparken werkt de gemeente samen met de eigenaar en adviseurs van camping de Roskam aan de transformatie van de camping naar een woonfunctie. De kwaliteit van verblijfsrecreatie, en vooral parken en campings, staat al jaren onder druk. Er is een groot aanbod, parken zijn te klein en de kwaliteit sluit niet aan bij de wensen van de consument. Door teruglopende inkomsten blijven noodzakelijke investeringen achter, de kwaliteit neemt verder af en ongewenst gebruik neemt toe. Op camping de Roskam spelen deze problemen ook. De camping is verouderd en maakt een rommelige indruk. Ook vindt er (semi)permanente bewoning plaats en is de toeristische functie grotendeels vervallen.

Gezamenlijk is gezocht naar een oplossing door een transformatie naar wonen met de VAB-regeling. Hiervoor is een principeverzoek neergelegd waarover het college van B&W en de gemeenteraad worden gevraagd (vertrouwelijk) een principe uitspraak te doen alvorens het vervolgtraject op te starten. Gemeente Elburg wil dat ontwikkelingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het landschap. Daarom is ook advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd.

Landschapsbeleid

- *VAB-beleid Elburg*

Het VAB-beleid kent twee hoofddoelen

1. Het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied door verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en behoud van de landelijke uitstraling. Het tegengaan van verrommeling (onder andere door sloop).
2. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied door het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en tegengaan van leegstand en verrommeling. Versterken van economisch draagvlak door zinvol hergebruik en het bieden van mogelijkheden voor wonen en recreëren in vrijkomende gebouwen, passend bij de landschapsfuncties en landschapskwaliteiten in het gebied.

- *Landschapsontwikkelingsplan Elburg (LOP)*

De visie van het LOP is gebaseerd op het benutten van de aanwezige kwaliteiten van het landschap en het versterken van de kenmerkende opbouw van het landschap in Elburg. Van de hoge en besloten Veluwe naar de lage open polders en randmeergebied. De locatie ligt in het landschapstype kampenlandschap, deelgebied kleinschalig kampenlandschap. De wegen hebben hier veelal een bochtig verloop door de hoogteverschillen. Het landschap kent een onregelmatig en

blokvorming verkavelingspatroon. Door houtwallen en houtsingels op kavelgrenzen, bosjes en wegbeplanting ontstaat een kleinschalig landschap.

Ambitie in het kampenlandschap is het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen: houtwallen, singels, wegbeplanting, erfbeplanting en open ruimten en bebouwing. Door het versterken van de houtwallen, en –singels en behoud van open ruimtes.

- Kernkwaliteiten Nationaal Landschap de Veluwe

De locatie ligt in het Nationaal Landschap De Veluwe, deelgebied 'Randmeerkust Agrarisch'. Hiervoor zijn in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland kernkwaliteiten opgesteld. In het Nationaal Landschap geldt het "Ja, mits"-principe. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Kernkwaliteiten die voor het gebied van toepassing zijn: de zichtbare gradiënt van stuwwal naar Randmeer, kleinschaligheid van de flank van het Veluwemassief en het relatief gave ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelingspatroon.

Plangebied

De camping ligt nabij de Veluwerand, in een kleinschalig kampenlandschap. Op overgang van de stuwwal naar het lager gelegen veenweidegebied. Oude kaarten laten zien dat het gebied rond 1900 een kleinschalig gebied was met bossen, akkers, boerderijen. In de huidige situatie is het verkavelings- en ontsluitingspatroon nog goed te herkennen. Er is in de loop van de jaren wel meer bebouwing bijgekomen en landschapselementen verdwenen maar de kleinschaligheid kan nog steeds ervaren worden.

De camping zelf geeft een rommelig en gesloten beeld. Op de kaart van 1850 is het perceel al te herkennen als klein omsloten kampje (akker) en is er bebouwing zien. In de huidige situatie is er geen karakteristieke bebouwing meer en is het perceel geheel in gebruik als camping. Waardevol is de laanbeplanting langs de Haerderweg aan de oostzijde en meer landschappelijke beplanting aan de randen van de camping en naburige percelen aan de andere zijden.

Principeverzoek

Het principeverzoek gaat uit van sanering van de camping met kampeermiddelen en één recreatiewoning. De bedrijfswoning met bijgebouw wordt omgezet in 'wonen'. Daarnaast wordt de bestemming van vijf recreatiewoningen omgezet naar 'wonen – kleine woning'. Ook worden er drie kavels voor een 'vrijstaande woning' toegevoegd en de toegangsweg aan de zuidzijde naar de woningen Haerderweg 14 en 16 verbreed. Het overige deel van het gebied wordt omgezet in 'agrarisch' en 'groen' en er worden houtwallen toegevoegd. Hiervoor is een plan opgesteld door architectenbureau Slaa van Asselt in overleg met van Loosdrecht Makelaars en de eigenaar.

Advies

Door de sanering van de camping en kampeermiddelen en het nieuw aan te leggen groen draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het kampenlandschap. Het voorheen gesloten en rommelige perceel wordt meer open, er ontstaan nieuwe zichtlijnen en nieuwe groenstructuren sluiten aan op bestaande houtwallen en kavelgrenzen en dragen zo bij aan de kleinschaligheid en de structuur van het landschap.

De smalle bomenlaan (Haerderweg) aan de oostzijde van het perceel is waardevol, houd hierbij rekening met de ontsluiting van de nieuwe woningen. Ook op het perceel zelf staat vooral aan de randen ook waardevolle streekeigen beplanting zoals eiken en beuken. Geadviseerd wordt deze beplanting zoveel mogelijk te behouden. Een stevige landschapsstructuur versterkt het kleinschalige landschap en verankert de bebouwing met het landschap.

De huidige houten (recreatie)woningen op de westzijde van het perceel kunnen worden omgezet naar 'kleine woning' met bijgebouw. Belangrijk daarbij is ruimte tussen de woningen te behouden om verrommeling te voorkomen. Er is nog geen beeldkwaliteitsplan voor de woningen. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de groene, landelijke en eenvoudige uitstraling van het gebied.



GELDERS
GENOOTSCHAP

Conclusie

De sanering van de verouderde camping en kampeermiddelen met de transformatie naar wonen draagt positief bij aan de omgevingskwaliteit van het gebied en versterking van de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Door de nieuwe open ruimten en toevoegen van houtwallen en boomsingels op de kavelgrenzen wordt de balans en de kleinschaligheid van het kampenlandschap versterkt. Het nieuwe groene kader van streekeigen beplanting geeft de bebouwing een kader waardoor het beter verankerd wordt in het landschap.

In de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor het behoud van de bestaande waardevolle beplanting en zichtlijnen, als ook de beeldkwaliteit van de woningen. Geadviseerd wordt een beeldkwaliteitsplan op te stellen met een inrichtingsplan per woning.

Namens het Gelders Genootschap,

Ing. C.M.H. Steentjes
Ervenconsulent

Adviseur ruimtelijke kwaliteit